



BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA

BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Edita: DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA
Dimarts, 4 de DESEMBRE de 1990. N.º 288

Edita: DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA
Martes, 4 de DICIEMBRE de 1990. N.º 288

SEGUNDO SUPLEMENTO

SUMARIO

Página

Anuncio del Ayuntamiento de Moncada sobre el acuerdo que se cita 1

MONCADA

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Moncada

Anuncio del Ayuntamiento de Moncada sobre el acuerdo que se cita.

ANUNCIO

Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 25 de julio de 1989, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Moncada («Boletín Oficial» de la provincia n.º 221 de 15-9-89) habiéndose acusado recibo de la subsanación de deficiencias por escrito de dicha C.T.U. de fecha 10-11-89.

Por acuerdo de la referida Comisión, en sesión celebrada el 27-9-90, se aprobó definitivamente la Modificación n.º 1 de dicho Plan («Boletín Oficial» de la provincia N.º 241 de 10-10-90).

En cumplimiento de lo dispuesto en el art.º 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican las normas urbanísticas, que integran el Plan General de Ordenación Urbana de Moncada y las de su Modificación N.º 1, transcribiéndose íntegramente ambas en documentos adjuntos al presente anuncio.

Moncada, a 9 de noviembre de 1990.

El alcalde, Leonardo Margareto.

DOCUMENTO 1

TITULO PRELIMINAR

Capítulo Unico 3

TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capítulo Primero: Disposiciones Generales 4

Capítulo Segundo: Intervención Municipal en la edificación y uso del suelo 4

Sección Primera: Introducción 4

Sección Segunda: Licencias Urbanísticas 4

Sección Tercera: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos 6

Sección Cuarta: Información Urbanística 7

TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo Primero: Principios Generales 7

Capítulo Segundo: Instrumentos de Ordenación 8

Capítulo Tercero: Condiciones de Desarrollo Limitativas de la Ejecución del Suelo Urbano 9

Capítulo Cuarto: Condiciones de desarrollo en Suelo Urbanizable Programado 9

TITULO TERCERO: DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo Primero: Ejecución del Plan en Suelo Urbano 9

Sección Primera: Derechos y deberes de los propietarios 9

Sección Segunda: Modos de ejecución del planeamiento 10

Sección Tercera: Criterios para la delimitación de Polígonos y Unidades 10

Sección Cuarta: La obligación de urbanizar 11

Capítulo Segundo: Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable Programado 11

Sección Primera: Derechos y Deberes de los propietarios 11

Sección Segunda: Sistemas Generales 12

Sección Tercera: Urbanización de los Polígonos 13

Sección Cuarta: Urbanización Simultánea a la Edificación 13

Capítulo Tercero: Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable No Programado	13	TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA	
Capítulo Cuarto: Consideración jurídica de solar	13	Capítulo Primero: División del territorio en Zonas de Calificación Urbanística.....	32
Capítulo Quinto: De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario.....	14	Capítulo Segundo: Zona de Cascos.....	33
Sección Primera: El deber normal de conservación.....	14	Sección Primera: Definición, ámbito, subzonas y usos.....	33
Sección Segunda: Contenido normativo del Catálogo de Protección	15	Sección Segunda: Condiciones específicas de la Subzona CAS-1	33
Sección Tercera: De la ruina de los edificios	17	Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona CAS-2 (Conjunto protegido de San Isidro de Benagéber)	34
Sección Cuarta: Regimen de las edificaciones fuera de ordenación	17	Capítulo Tercero: Zona de Ensanche.....	35
Sección Quinta: Protección de jardines y arbolados	17	Sección Primera: Ambito y usos	35
Sección Sexta: Protección y vigilancia arqueológica.....	17	Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación..	35
TITULO CUARTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE		Capítulo Cuarto: Zona de Vivienda Unifamiliar	37
Capítulo Primero: Disposiciones generales.....	18	Sección Primera: Ambito, subzonas y usos.....	37
Capítulo Segundo: Zona de Protección del medio rústico (PM)...	19	Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación..	37
Capítulo Tercero: Zona de Protección agrícola (PA).....	19	Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFA-1 Vivienda Unifamiliar en Hilera	37
Capítulo Cuarto: Zona de Protección ecológica, medioambiental y paisajística (PE).....	20	Sección Cuarta: Condiciones específicas de la Subzona UFA-2 Vivienda Unifamiliar Aislada (Masías).....	38
Capítulo Quinto: Zona de Protección Histórico-artística (PH)	20	Capítulo Quinto: Zona de Terciario.....	38
Capítulo Sexto: Zona de Protección de yacimientos arqueológicos (PY)	20	Capítulo Sexto: Zona de Industrias y Almacenes	38
Capítulo Séptimo: Zona de Protección de infraestructuras (PI)....	20	Capítulo Séptimo: Areas de planeamiento diferenciado (APD)....	39
TITULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION		Sección Primera: Ambito y Subzonas	39
Capítulo Primero: Disposiciones Generales.....	20	Sección Segunda: Condiciones específicas	39
Capítulo Segundo: Condiciones de parcela.....	21	Capítulo Octavo: Suelo Urbanizable	39
Sección Primera: Dimensiones de la parcela.....	21	Sección Primera: Suelo Urbanizable Programado	39
Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela ..	21	Sección Segunda: Suelo Urbanizable No Programado	40
Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela.....	22	Capítulo Noveno: Zonas en Suelo No Urbanizable	41
Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela	22	Capítulo Décimo: Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales.....	41
Capítulo Tercero: Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	22	Capítulo Undécimo: Los sistemas locales	42
Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas	22	Capítulo Duodécimo: Suelo dotacional de dominio y uso privado	42
Sección Segunda: De la construcción bajo rasante	23	TITULO SEPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.	
Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa	23	Capítulo Primero: Introducción.....	42
Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes	23	Capítulo Segundo: Clasificación de los Usos.....	42
Sección Quinta: De la estética de los edificios.....	24	Sección Primera: Según su adecuación	42
Capítulo Cuarto: Condiciones funcionales de la edificación	25	Sección Segunda: Según su naturaleza	42
Sección Primera: Preliminar	25	Sección Tercera: Según su función.....	43
Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales.....	25	TITULO OCTAVO: NORMATIVA ESPECIFICA DE ADAPTACION A LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA (julio de 1988).	
Sección Tercera: Accesos y circulación interior	26	Capítulo Unico	45
Sección Cuarta: Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones	27	DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	46
Sección Quinta: Condiciones ambientales	28	DISPOSICION DEROGATORIA.....	47
Sección Sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.....	29	ANEXO: CATALOGO DE EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.....	47
Capítulo Quinto: De los locales de aparcamiento de vehículos	30	DOCUMENTO Nº 2	48
Sección Primera: Condiciones Básicas	30		
Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos.....	31		
Sección Tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos	31		

DOCUMENTO Nº 1
TÍTULO PRELIMINAR

Capítulo único

Art.0.1.—Significado y ámbito de aplicación

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye la revisión del planeamiento comarcal vigente en el estricto ámbito del término municipal de Moncada y supone su adaptación a la Reforma de la Ley del Suelo de conformidad con la disposición transitoria primera de su Texto Refundido.

Art.0.2.—Objeto

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por el art. 10.1 de la Ley del Suelo; el Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Moncada y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

Art.0.3.—Vigencia y alteración del Plan General

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial». Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

Art.0.4.—La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan

1. Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio, cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan en los términos establecidos por el art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento.

2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan cuenta con un conjunto de previsiones programadas para un período de 8 años; transcurrido éste deberá procederse a su revisión a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y de establecer una nueva programación.

3. Antes del transcurso de ese plazo son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada del Plan:

a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable o de nuevo Programa de Actuación.

b) El descubrimiento generalizado de usos no previstos al aprobar el Plan que sean de tan extraordinaria importancia que alteren sustancialmente o de forma generalizada el destino del suelo en una quinta parte a cualquier clase de suelo del término municipal.

c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.

Art.0.5.—Estructura general y orgánica del territorio

Son determinaciones básicas cuya alteración generalizada conlleva la revisión del Plan General: la clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio, la cual viene determinada por:

— Los Sistemas generales; no obstante la alteración incidental de algunos de sus elementos que no distorsione su concepción global como sistema, puede verificarse mediante simple Modificación del Plan General.

— El conjunto de determinaciones en materia de zonificaciones, usos globales e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

Art.0.6.—Modificación del Plan

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

2. Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, se reputará también Revisión.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia. Estas determinaciones sólo

pueden ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos siempre que esté así expresamente autorizado y amparado por las presentes Normas Urbanísticas.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

d) En ningún caso podrá considerarse que las Ordenanzas Municipales o las Normas Tecnológicas a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones formen parte del mismo. La eventual modificación de dichas Ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos del presente Plan no precisará tramitarse mediante modificación de éste si respeta sus determinaciones expresas.

Art.0.7.—La Revisión del Programa de Actuación

1. El seguimiento económico-financiero del Plan General se llevará a cabo mediante la Revisión Cuatrienal del Programa de Actuación que constatará el grado de cumplimiento de las previsiones iniciales reajustando, en su caso, el orden de prioridades dentro de los dos cuatrienios programados.

2. La revisión cuatrienal del programa podrá modificar, por sí sola, el aprovechamiento medio cuatrienal de los suelos urbanizables programados pero sólo cuando tal modificación resultara de alterar los coeficientes de homogeneización previstos para ajustarlos a las nuevas circunstancias de la realidad económica, siguiendo análoga metodología a la utilizada en este Plan o cuando tal variación fuera consecuencia de alterar el orden de ejecución cuatrienal de los distintos sectores. En ningún caso podrá variarse, a través de la simple Revisión del Programa el volumen global atribuido a esta clase de suelo o a sus distintos sectores.

3. Si la alteración del aprovechamiento medio cuatrienal fuera resultado de la reclasificación del suelo, del aumento o disminución de los usos e intensidades señalados para los distintos sectores o de la adscripción a los mismos de nuevas superficies de Sistema general, deberá tramitarse en la forma que previene el art. 158.2. del Reglamento de Planeamiento como Modificación del Plan General.

4. Si la alteración del aprovechamiento medio cuatrienal aumentara o disminuyera en más de un tercio el inicialmente establecido comportará la revisión generalizada del Plan General.

5. Cualquier modificación del Plan General que afecte al Suelo Urbanizable Programado, además de establecer el respectivo aprovechamiento medio sectorial, deberá fijar el aprovechamiento medio del cuatrienio correspondiente según resulte de la variación introducida, todo ello conforme al art. 159 del Reglamento de Planeamiento.

6. En todo caso, el Ayuntamiento revisará el Programa de Actuación cuando se hubieren de realizar inversiones no contempladas en el mismo en cuantía que impida o altere sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones o cuando la aportación comprometida por las Administraciones inversoras arroje una media bianual sensiblemente distinta a la proyectada en dicho documento para el período correlativo, o cuando se inviertan las tendencias previstas para el mercado de la vivienda hasta el punto de invalidar las magnitudes que sirvieron de referencia a la redacción del planeamiento.

Art.0.8.—De la documentación del Plan General

Son documentos integrantes del Plan General:

a) La Memoria General del Plan, consta de:

a1) Memoria Informativa

a2) Memoria justificativa

Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Plano de Clasificación del Suelo (Plano A), a escala 1/5.000.

Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida con la asignación de las superficies a las distintas clases de suelo.

c) Plano de Calificación del Suelo (Plano B), a escala 1/5.000.

Establece las distintas Zonas de Calificación urbanística en que se divide el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades, entendiendo los Sistemas Generales como Zonas de calificación urbanística en sí mismos. Se complementa con las Ordenanzas Generales de la edificación y particulares de

cada Zona contenidas en las presentes Normas y con la delimitación de los conjuntos que por su excepcional valor histórico, artístico, arqueológico, paisajístico o arquitectónico, son objeto de una especial consideración cuyos niveles de protección concretos y elementos singulares protegidos se identifican dentro del Catálogo con el contenido normativo que se regula en estas Normas.

d) Plano de Estructura Urbana (Plano C), a escala 1/1.000.

Se señalan en él las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el Suelo Urbano, así como los Sistemas Generales y Locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. En él se señalan el número de plantas y la profundidad edificable para la mayor parte del Suelo Urbano. Se delimitan las áreas de planeamiento de desarrollo. Se complementa con las Ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo contenidas en la presente normativa. Como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

e) Plano de Abastecimiento de Agua (Plano D), a escala 1/2.000.

f) Plano de Alcantarillado (Plano E), a escala 1/2.000.

g) Plano de Suministro de Energía eléctrica (Plano F), a escala 1/2.000.

En los Planos D, E y F se establece el trazado indicativo de las respectivas redes de infraestructuras. Las alineaciones grafiadas en este plano no tienen carácter vinculante, prevaleciendo, siempre, las previsiones del Plano C. La red de infraestructuras propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios proyectos de urbanización.

h) Las Fichas de planeamiento de desarrollo y de características de los sectores en el Suelo Urbanizable.—Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan. Forman parte de las presentes Normas Urbanísticas.

i) Catálogo.—Como documento complementario del Plan General contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física.

j) El Programa de Actuación del Plan General.—Expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General a corto, medio y largo plazo a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto, así como el orden de prioridad de las diferentes actuaciones para la ejecución de lo previsto en orden a encauzar la inversión pública y privada.

k) El Estudio Económico y Financiero.—Contiene la evaluación de los costes que el cumplimiento del programa comporta, la justificación pormenorizada y prospectiva de la capacidad inversora de las administraciones implicadas para asumir las previsiones de costes estipuladas; expone el escenario financiero previsible en que se ha de desenvolver el Ayuntamiento en relación a las cargas que le compete sufragar; asimismo da cuenta de la viabilidad económica del Plan atendiendo a su incidencia en el mercado de suelo y en el mercado inmobiliario.

l) Las presentes Normas Urbanísticas.—Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para el municipio de Moncada, así como las Ordenanzas Generales y Particulares de la Edificación y de los Usos.

m) El resto de la documentación del Plan General integrada por los documentos de información, planos y estudios, tiene carácter informativo y pone de manifiesto cuales han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

**TITULO PRIMERO:
DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO
Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO**

**Capitulo primero:
Disposiciones Generales**

Art.1.1.—Clasificación del suelo

1. El presente Plan de conformidad con la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana clasifica al territorio municipal de Moncada en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Art.1.2.—Calificación de suelo

A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se

encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan. Se llaman sectores a las divisiones del territorio en Suelo Urbanizable que habrán de ser objeto de correlativos Planes Parciales de Desarrollo.

Art.1.3.—Calificación pormenorizada

Se llama calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Art.1.4.—Condiciones de desarrollo del Plan

Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación programa o prevé, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

Art.1.5.—Condiciones de ejecución del Plan

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, en orden a posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.

2. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de las facultades dominicales mencionadas.

3. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

Art.1.6.—Condiciones de uso y edificación

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística y la utilización o transformación del inmueble puede venir impuesta mediante orden de ejecución.

Art.1.7.—Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales

1. El Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen.

2. En concordancia con lo previsto en el artículo 42 de la Ley del Suelo, estas Normas Urbanísticas serán desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas y aspectos ignorados.

Capítulo Segundo:

Intervención Municipal en la Edificación y uso del suelo

Sección primera:

Introducción

Art.1.8.—Objeto

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art.1.9.—Formas de intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos
- c) Información urbanística.

Sección segunda:

Licencias Urbanísticas

Art.1.10.—Actividades sujetas a licencias

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 178 de la vigente Ley del Suelo y artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, y en general en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art. 1.11.—Actos del Estado o Entidades de Derecho Público

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Organismos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y artículos 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 1.12.—Clases o Tipos de Licencias

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación
- b) De obras de urbanización
- c) De obras de edificación
- d) De ocupación
- e) De actividades e instalaciones
- f) De otras actuaciones urbanísticas
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

Art. 1.13.—Procedimiento

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por este Ayuntamiento de conformidad con el artículo 42 de la Ley del Suelo y concordantes de la Ley 7/85

En Materia de licencias de obras será de aplicación la Ordenanza de Tramitación de Licencias que deberá redactarse y aprobarse por la Corporación Municipal.

Art. 1.14.—Caducidad y Pérdida de eficacia de las licencias

1. Caducidad.

- a) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la expedición del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuación autorizadas.
- b) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuación por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.
- c) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la expedición de las mismas, no se hubiese terminado la estructura de la edificación.
- d) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- e) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de su validez, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.
- f) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por la Corporación, previa audiencia del interesado.
- g) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables, estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas, en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

Art. 1.15.—Licencias de parcelación

1. Parcelación urbanística.

a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan, o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben en su desarrollo.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas in edificables según las condiciones señaladas por el Plan.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Art. 1.16.—Licencias de Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a polígonos completos o unidades de actuación.

2. Será necesaria la previa licencia para las obras de urbanización de carácter complementario puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento.

3. Las obras de urbanización que deban realizarse para que las parcelas adquieran la condición jurídica de solar, así como aquellas otras que el peticionario de la licencia de obras quiera realizar para su particular provecho, en las condiciones señaladas en el artículo 3.18 apartado 3 de las presentes Normas, podrán autorizarse previa, simultánea o posteriormente a la concesión de la licencia de obras, según disponga la Ordenanza municipal sobre Tramitación de Licencias de Obras.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar, con relación al cual, una vez aprobado y autorizado expresamente por el Ayuntamiento, se practicará la liquidación definitiva de las obligaciones urbanizadoras ligadas a la edificación y definidas en estas Normas.

Art. 1.17.—Licencias de Obras de Edificación

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

- a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
- b) Las intervenciones sobre edificios protegidos
- c) Las obras de demolición
- d) Las obras de reforma de los edificios
- e) Las obras menores

2. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Art. 1.18.—Licencia de intervención sobre edificio protegido

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados, sino, en todo caso licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Art. 1.19.—Licencia de otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización o de edificación.

b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título de enunciativo, los conceptos siguientes:

b1) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

b2) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

b3) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

b4) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

b5) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

b6) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

b7) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

b8) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

b9) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

b10) Vertederos de residuos o escombros.

b11) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.

b12) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

b13) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

c) Actuaciones complementarias. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

c1) Vallados de obras y solares.

c2) Sondeos de terrenos.

c3) Apertura de zanjas y calas.

c4) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos b) y c) que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la

tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

Art. 1.20.—Licencias de Actividades o Instalaciones

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por las Ordenanzas Municipales que procurarán, siempre que sea posible, que su concesión sea simultánea a la licencia de obras de edificación.

Art. 1.21.—Licencias de Ocupación

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

La Ordenanza Reguladora del Procedimiento para la concesión de Licencias de Obras de Edificación, determinará los documentos necesarios para la solicitud de estas licencias, así como el procedimiento y los requisitos para su concesión.

Art. 1.22.—Obras y usos de naturaleza provisional

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58.2. de la vigente Ley del Suelo, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales, solo podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable Programado, pero no en Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable, sometidos al régimen de los artículos 85 y 86 del citado texto legal.

3. La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquella sólo han de servir para suceso o periodo concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Debiendo demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o así lo acordase el Ayuntamiento.

4. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

5. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

Sección tercera:

Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos

Art. 1.23.—Regulación

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en aten-

ción al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Sección cuarta:

Información Urbanística

Art. 1.24.—Principios de publicidad del planeamiento

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

4. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art. 1.25.—Consultas previas a las licencias

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Art. 1.26.—Consultas de Régimen Jurídico

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado de la finca con referencia a los planos del parcelario municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Art. 1.27.—Consulta previa para la promoción de planeamiento

1. Todo interesado podrá requerir al Ayuntamiento para que determine sobre la oportunidad de aprobar los documentos de planeamiento de iniciativa particular que se pretenda promocionar. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal el instrumento de ordenación de que se trate.

2. El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo u Órgano equivalente en funciones consultivas. Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho Órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Art. 1.28.—Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos

1. Los interesados podrá recabar dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, u Órgano técnico consultivo equivalente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.

3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el Órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido; pero sí lo será el dictamen técnico favorable para poderla conceder ajustada a protección de tipo subsidiario.

Art. 1.29.—Silencio administrativo y plazos

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

TÍTULO SEGUNDO:

DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo Primero:

Principios Generales

Art. 2.1.—El Desarrollo del Plan

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Estudios de Detalle. En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente, un Ambito de Planeamiento de Desarrollo en suelo urbano o urbanizable programado, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse un instrumento de ordenación apropiado para la misma.

Art. 2.2.—Sujeción jerárquica al Plan General

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, necesariamente, a las determinaciones básicas del mismo, como son la clasificación del suelo y las que determinan la estructura general y orgánica del territorio, asimismo deberán respetar las restantes determinaciones del Plan General.

2. Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la Modificación formal del mismo previa a la aprobación del instrumento de desarrollo de que se trate.

3. Además, los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ambito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en las presentes Normas.

Art. 2.3.—Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme las indicaciones señaladas para cada caso por este Plan.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración según lo aconseje el interés general.

Art.2.4.—Tramitación simultánea o paralela

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (proyectos de reparcelación, compensación, urbanización, expropiación urbanística...).

Art.2.5.—Incumplimiento de plazos

1. Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para la propiedad del suelo afectado que deberá presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrienales fijados en estas Normas. Dichos plazos se entienden referidos a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución y gestión así como a la realización de las obras de urbanización correspondientes. El planeamiento deberá ser formulado a iniciativa particular con la antelación suficiente, desde el inicio del cuatrienio correspondiente y, en todo caso, dentro de los seis meses siguientes al inicio de éste. El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos tanto para la formulación como para la ejecución del planeamiento parcial podrá determinar la elección por la Administración actuante de alguna/s de las siguientes medidas:

- Formulación subsidiaria del planeamiento por la Administración.
- Desclasificación del suelo, en su caso.

2. La aplicación subsidiaria del sistema de expropiación respecto al de compensación podrá ser utilizada para paliar la inactividad de los particulares tanto en la formulación del planeamiento como en la ejecución de éste en sus distintas etapas procedimentales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley del Suelo.

3. No obstante todo lo anterior se podrán conceder prórrogas anuales tras el vencimiento de los plazos señalados cuando se presenten iniciativas particulares de promoción del planeamiento que puedan facilitar el desarrollo de este Plan General.

4. El incumplimiento por la Administración de los plazos para formular el planeamiento de iniciativa pública habilitará a los particulares para su formulación subsidiaria.

Capítulo segundo:
Instrumentos de ordenación
Art.2.6.—Planes Especiales

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos: De Protección de conjuntos o de recintos artísticos o históricos, de Reforma Interior, de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano, de Desarrollo de Infraestructuras Básicas, y de Protección del Medio Físico y del Paisaje

Art.2.7.—Planes Especiales de Reforma Interior

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas, y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos; son instrumentos cuyas determinaciones tienen un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero que actúan, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada del suelo urbano.

2. Llegado el caso y si fuera necesario podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior, de iniciativa municipal, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.

b) En ningún caso podrán suponer alteración de los Sistemas Generales, ni de ninguno de sus elementos, ni podrán modificar la clasificación del suelo ni introducir variaciones en la red viaria principal, ni tan siquiera desvirtuar su funcionalidad con medidas indirectas.

c) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las Ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores obligaciones urbanizadoras para la propiedad respecto a las inicialmente establecidas con carácter general

en este Plan, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad urbana.

4. Con motivo de una redacción de un Plan Especial de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Art.2.8.—Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano

1. Podrán formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano para complementar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución. Los Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Suelo Urbano que se desarrollen con las finalidades indicadas habrán de ser de ámbitos coincidentes o más amplios de los que resulten afectados por los proyectos de urbanización o de obra que los complementen.

2. También cabrá la aprobación de planes de esta naturaleza, para propender el tratamiento, remoción, limpieza y adecentamiento conjunto y sistemático de las fachadas, cubiertas, jardines, verjas o vallas y demás elementos visibles desde la vía pública, para calles o entornos completos que vengan a precisar la adopción de medidas de ese tenor.

Art.2.9.—Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas

1. La ejecución de los elementos integrantes de los Sistemas Generales de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la previsión de obra y la ordenación de detalle de aquellos elementos de Sistema General que sean contiguos y estén adscritos al suelo urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes Planes Parciales.

3. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el desarrollo del Sistema General de Red Viaria podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesarias para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o la aparición de usos locales parasitarios cuando sean contrarios a su funcionalidad.

4. La ejecución de cualesquiera elementos de los Sistemas Generales podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo Plan Especial cuando la ejecución de tal elemento no haya de desglosarse por fases o sea de evidente sencillez.

Art.2.10.—Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje

En desarrollo del presente Plan podrán dictarse Planes Especiales de Protección para la defensa de los espacios naturales y de la huerta con las medidas adecuadas a su finalidad y dentro del Suelo No Urbanizable protegido.

Art.2.11.—Programas de Actuación Urbanística

1. El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable No Programado requerirá la formulación de Programas de Actuación Urbanística que, como mínimo, deberán abarcar un Área completa de las delimitadas en este Plan.

2. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante Planes Parciales y, en su caso Planes Especiales; los ámbitos de planeamiento serán definidos por el propio programa.

3. La adjudicación de los Programas de Actuación Urbanística será efectuada mediante concurso o por adjudicación directa en los casos previstos en el artículo 149 de la Ley del Suelo.

Art.2.12.—Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en suelo urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito. ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación mor-

fología con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permear, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para Ambito de Planeamiento de Desarrollo a diseñar mediante Estudio de Detalle, o cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas —so pretexto de buena justicia— sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

Capítulo Tercero:

Condiciones de Desarrollo Limitativas de la Ejecución del Suelo Urbano

Art.2.13.—Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano, en aquellas zonas en las que han sido directamente ordenadas por este Plan General, no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

2. En los Ambitos de Planeamiento de Desarrollo las parcelas están sujetas a la específica limitación de no ser edificadas hasta tanto se apruebe el oportuno instrumento de ordenación que desarrolle este Plan.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en Suelo Urbano, deberán proyectar reservas dotacionales, cuanto menos, a un nivel equi-

valente u homologable al estándar medio dotacional proyectado por el presente Plan para el resto del suelo urbano, sin perjuicio de la eventual previsión de mayores reservas.

Capítulo cuarto:

Condiciones de desarrollo en Suelo Urbanizable Programado

Art.2.14.—Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado

El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado por este Plan, o por los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben, se hará mediante Planes Parciales. Los Planes Parciales abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas expresamente para cada uno de ellos en las presentes Normas.

Art.2.15.—Planes Parciales

1. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y las superficies de reserva de Sistema General vinculadas funcionalmente al mismo, ordenando unas y otras. No obstante, si resultase necesario, antes de la formulación del Plan Parcial se podrá ordenar dichas superficies de Sistema General mediante Plan Especial o no ser ordenadas mediante instrumento de planeamiento alguno si por su elementalidad bastara con aprobar un proyecto de ejecución material de obras. También cabrá solapar los ámbitos de Plan Parcial y de Plan Especial, si conviniera el primero para la buena ejecución del planeamiento y el segundo para la mejor ordenación del suelo, pero, en todo caso, deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el Plan Parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie neta del sector (sin computar el suelo reservado a Sistemas Generales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.c del Reglamento de Planeamiento).

2. El Plan Parcial, para ser aprobado, deberá contener, además de las determinaciones y documentos reglamentariamente exigibles, un estudio y cálculo pormenorizado que exprese y justifique que el volumen o edificabilidad proyectado dentro de él se ajusta a las intensidades de uso previstas en este Plan General.

Art.2.16.—Otras condiciones del planeamiento parcial

El desarrollo de cada sector de Suelo Urbanizable Programado deberá contemplar la posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por este Plan General, como son: la erradicación de determinados usos y edificaciones preexistentes o la previa o simultánea obtención del suelo reservado a Sistemas Generales vinculado al sector, así como, excepcionalmente, la ejecución por cuenta de los propietarios del sector de determinadas infraestructuras generales necesarias para posibilitar el correcto desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, en los términos regulados por el artículo 122 de la Ley del Suelo y 66.3 del Reglamento de Planeamiento.

También deberá respetarse la planta viaria mínima de Sistema Local vinculante indicada en los planos de este Plan General, a efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en Suelo Urbano, así como respetar las prescripciones de la Ficha de características del sector.

TITULO TERCERO:

DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo Primero:

Ejecución del Plan en Suelo Urbano

Sección Primera:

Derechos y deberes de los propietarios

Art.3.1.—Aprovechamiento Urbanístico

Los propietarios de Suelo Urbano tienen derecho al aprovechamiento urbanístico que ha de resultar de la compensación o reparcelación de sus terrenos a tenor de la calificación que les señale el presente Plan y atendidas las reglas que en él se concretan para garantizar la justa distribución de los beneficios y las cargas que comportará su ejecución.

Art.3.2.—Derecho al reparto de cargas y beneficios

Todos los propietarios de Suelo Urbano tienen el derecho y el deber a la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ejecución de este Plan; sólo se entenderán innecesarias las operaciones de reparto que hagan efectiva dicha distribución cuando concurra uno de los supuestos del art.3.9 de estas Normas o cuando los potenciales beneficiarios de aquél reparto renuncien a su derecho.

Art.3.3.—Propietarios de terrenos de destino público

Los propietarios de terrenos cuyo destino, conforme al Plan, sea de uso y dominio público, tendrán derecho a la justa distribución de beneficios y cargas, cualquiera que sea la calificación pormenorizada de sus terrenos.

Los propietarios de terreno de cesión obligatoria y gratuita podrán participar en las reparcelaciones y compensaciones que se efectúen en tanto sus terrenos no sean expropiados, mediante la indemnización correspondiente, merced al art. 65 de la Ley del Suelo.

Art.3.4.—Obligaciones de los propietarios

Los propietarios de Suelo Urbano deberán:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Moncada los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio del polígono o unidad de actuación.
- Costear la urbanización.
- Edificar en los plazos legales.

Art.3.5.—Deberes correlativos a la facultad de edificar

La facultad de edificar se ejercerá con el cumplimiento de los deberes señalados en el artículo anterior; la satisfacción de las obligaciones en él señaladas, mediante la justa distribución de beneficios y cargas, será presupuesto de legitimidad tanto para proceder a la edificación de los terrenos como para abordar la transformación urbanística de éstos.

Igualmente será el modo por el que los propietarios de Suelo Urbano podrán incorporar a su patrimonio los aprovechamientos urbanísticos que el presente Plan asigna.

Art.3.6.—Carácter previo del cumplimiento de estas obligaciones

El Suelo Urbano estará sujeto a la limitación específica de no ser edificado hasta que la parcela con aptitud para ello haya sido objeto de reparcelación o, compensación o, en su caso, expropiación haciendo efectivo el reparto justo de las cargas y beneficios derivadas de este Plan y dando cumplimiento a las obligaciones descritas en el precedente artículo 3.4.

Sección Segunda:

Modos de ejecución del planeamiento

Art.3.7.—Reparcelación y compensación

La reparcelación y la actuación por el Sistema de Compensación serán los procedimientos ordinarios y preferentes para la ejecución de este Plan en Suelo Urbano y serán requisito previo para las actuaciones urbanísticas de índole material que han de culminar dicha ejecución.

Sin embargo, procederá escoger otras alternativas de gestión del planeamiento en los supuestos que se detallan en la presente Sección.

Art.3.8.—Sistema de Expropiación

Se actuará por el Sistema de Expropiación por polígonos o unidades de actuación completas -sustitutorio de la reparcelación o compensación- cuando su elección venga determinada por la existencia de fundadas razones de urgencia o necesidad, para la mejor ejecución del planeamiento, o cuando la propiedad incumpla las obligaciones inherentes al Sistema de Compensación.

Art.3.9.—Otros casos

Será improcedente la compensación, la reparcelación e, incluso, la delimitación de polígono o unidad de actuación en los tres supuestos siguientes:

- Cuando el terreno haya sido objeto de reparcelación o, en general, de una previa actuación urbanística por alguno de los tres sistemas de actuación previstos en la vigente Ley del Suelo.
- Cuando el terreno sea de uso y dominio público estando ya bajo titularidad de la administración correspondiente, conforme al destino previsto por este Plan. No obstante podrá procederse, en su caso, a incluirlos en polígono o unidad de actuación, atendiendo a lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Cuando el terreno sea objeto de expropiación forzosa para la implantación de dotaciones urbanísticas de uso y dominio público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.3 de estas Normas.

Art.3.10.—Supuestos de inexigibilidad del deber de reparcelar

No será exigible de los propietarios la reparcelación o compensación, sin perjuicio de que ellos puedan interesarla, en los siguientes supuestos:

- Cuando los terrenos tuvieran por destino alguno de los usos enunciados en los artículos 12.2.1.d y 65 de la Ley del Suelo, resultando, además, que se hayan de gestionar bajo titularidad privada y sin fin lucrativo.
- Cuando en los terrenos se ubique un edificio protegido y catalogado cuya demolición no esté permitida. En este supuesto, el propietario de la parcela a cuya superficie se extiende la protección dispensada al edificio no vendrá obligado a otras cargas de planeamiento que a las derivadas de la normal conservación del edificio. No obstante, el dueño podrá proponer la reparcelación. En el marco de dicha reparcelación se podrá posponer la cesión voluntaria del inmueble, como sustitutoria de la prevista en el anterior artículo 3.4 a), siempre que con ello no se depare perjuicio a

tercero ni se altere el contenido de los derechos y deberes de la propiedad; en garantía de esto último el acuerdo de aprobación expresará la evaluación correspondiente.

Art.3.11.—Propiedad única

No será necesaria la reparcelación cuando todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así solicitarlo, actúen como tal. En tal caso, la propiedad vendrá obligada a los mismos deberes que si de reparcelación se tratara, debiendo efectuar idéntica cesión de terrenos y costear, igualmente, la urbanización.

Art.3.12.—Suelo industrial

La propiedad de los terrenos destinados a uso industrial (Ind) está sujeta a los mismos derechos y obligaciones que la del resto de terrenos urbanos. No obstante, la construcción de edificaciones de esta índole podrá realizarse antes de hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 3.4. a) de estas Normas cuando el propietario se comprometa a su cumplimiento mediante las garantías registrales señaladas en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo.

Art.3.13.—Polígonos y unidades

El justo reparto de beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se efectuará en el ámbito de polígonos o unidades de actuación, ya sea de los que directamente ha delimitado este Plan o de los que, en su virtud, habrán de delimitarse para posibilitar su ejecución.

Sección Tercera:

Criterios para la delimitación de Polígonos y Unidades

Art.3.14.—Polígonos delimitados directamente por el Plan General

El presente Plan no delimita directamente polígonos y unidades de actuación.

Art.3.15.—Terrenos a incluir en polígonos o unidades

- Todos los terrenos, en Suelo Urbano, se incluirán en polígonos o unidades de actuación, cuya delimitación será acordada por el Ayuntamiento a instancia de parte o, en su caso, de oficio. Sólo se excusará este proceder en los casos en que así se ha previsto en la Sección anterior.
- Los propietarios, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo 3.4. de estas Normas y al objeto de repartir justamente los beneficios y las cargas de este Plan, habrán de formular propuesta de delimitación a desarrollar por reparcelación o compensación, como libremente convengan.
- En tanto los interesados no formulen la propuesta adecuada el Ayuntamiento podrá proceder a su delimitación de oficio.
- En todo caso, los polígonos y unidades de actuación que han de delimitarse para ejecutar este Plan en Suelo Urbano, se ajustarán a los criterios establecidos al efecto en la presente Sección.

Art.3.16.—Reparcelación discontinua

En Suelo Urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que no se irroque perjuicio a terceros propietarios y quede asegurado el cumplimiento del Plan por asumir la unidad reparcelable su parte correspondiente de terreno de cesión, con sujeción a los criterios señalados en los artículos siguientes.

Art.3.17.—Inclusión de los viales en la actuación

Los polígonos y unidades de actuación que se delimiten deberán incluir en su perímetro los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio de las parcelas comprendidas en aquél, hasta el límite necesario para que éstas reúnan la condición de solar según se define en el Capítulo IV de este mismo Título.

A propuesta de los propietarios afectados, también se podrán incluir en el Polígono o Unidad terrenos viarios que formen el ámbito vial de servicio de parcelas ajenas a su perímetro poligonal. En todo caso, se podrán incluir terrenos viarios que no integren ámbito vial de servicio respecto a parcela alguna; sólo en este último supuesto, la cesión gratuita de terrenos que ello suponga se tendrá en consideración a los efectos previstos en el artículo siguiente.

Si un mismo ámbito vial de servicio fuera común a varias parcelas se incluirán todas ellas en el mismo Polígono o Unidad de Actuación, salvo que la propiedad del terreno viario y la de parte de los restantes terrenos convinieren su reparcelación voluntaria en unidad segregada y ello no impidiese, funcionalmente, la ejecución del Plan, ni minorara las obligaciones de quienes lo acordaran.

Art.3.18.—Inclusión de terrenos de cesión

En el ámbito del polígono o unidad de actuación deberán incluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo previsto en el art. 83.3

de la Ley del Suelo, en la cuantía mínima equivalente a la media dotacional resultante del Plan General, tal como se especifica en el Anexo I a la Memoria Justificativa de este Plan General.

Esta superficie mínima de suelo de cesión obligatoria y gratuita guardará la proporción indicada en dicho Anexo respecto a la cantidad de aprovechamiento que pueda ser edificado sobre las parcelas del Polígono o Unidad, salvo cuando dichas parcelas y los correlativos terrenos de cesión, por tratarse de reparcelación voluntaria discontinua, se encontraran en zonas distintas y de diferente valor medio de repercusión. En este último caso, la proporción antes indicada se aumentará o reducirá de modo inversamente proporcional a la relación que guarden entre sí ambos valores, de modo que el valor urbanístico de esos terrenos de cesión represente siempre la misma proporción respecto al valor urbanístico de las parcelas edificables.

Art.3.19.—Acceso desde vía pública al terreno de cesión

Todos los terrenos de cesión que se incluyan dentro del polígono o unidad de actuación deberán ser accesibles desde vía o espacio públicos que se encuentren bajo titularidad demanial en el momento de acordar la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Art.3.20.—Inclusión de zonas verdes privadas

El polígono o unidad de actuación incluirá también en su ámbito los espacios libres y jardines de destino privado, colindantes a las parcelas comprendidas en el mismo, que le correspondan en orden a su justo reparto, los cuales no computarán a los efectos exigidos por el artículo 3.18 de estas Normas.

A cada actuación le corresponderá asumir la parte de dichos terrenos que, siendo colindante a las parcelas comprendidas en el polígono o unidad, se determinará hallando la relación entre la superficie total del jardín o espacio libre de uso privado y la edificabilidad agregada de todas las parcelas colindantes a él y aplicando la proporción resultante al aprovechamiento de aquellas parcelas que se incluyan en la actuación para obtener, por multiplicación, la parte de la superficie de jardín o espacio privado que corresponde al polígono o unidad.

Sección Cuarta:

La obligación de urbanizar

Art.3.21.—Obligación de urbanizar

1. Conforme al artículo 83 de la Ley del Suelo y 3.4 b) de estas Normas los propietarios de Suelo Urbano están obligados a costear la urbanización ya sea sufragándola para su ejecución por la Administración o, en su caso, ejecutándola para su recepción por el Ayuntamiento.

2. Las obras de urbanización que los propietarios han de costear son las mencionadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo en relación a todos los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación.

3. Esta obligación será exigida para la ejecución de todo polígono o unidad de actuación, salvo que los terrenos afectados hubieran sido ya urbanizados con carácter definitivo en ejecución del planeamiento anterior a este Plan, en cuyo caso, bastará la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación y la cesión por los propietarios de los terrenos que correspondan.

4. El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 3.23 y 3.24 de estas Normas.

Art.3.22.—Urbanización a cargo de la propiedad

La gestión pública suscitará la iniciativa privada, para la ejecución de la urbanización, en la medida más amplia posible. A tal fin, el Ayuntamiento podrá autorizar a los propietarios la ejecución de obras de urbanización, ya sea con carácter total o parcial, siempre que ello sea técnicamente compatible con la mejor ejecución integral de los proyectos de urbanización. Las obras podrán autorizarse, también, cuando se actúe por cooperación, si media conformidad de los propietarios afectados por la actuación. En todo caso, el coste de las obras previstas en los proyectos de urbanización que ejecuten materialmente los propietarios de terrenos se minorará de las obligaciones urbanizadoras que les corresponda sufragar.

Art.3.23.—Edificación simultánea a la urbanización

Para autorizar en Suelo Urbano la edificación de terrenos simultánea a su urbanización, si concurrieran los supuestos contemplados en los artículos 3.9 y 3.10 de estas Normas, se exigirán del interesado, departamento ministerial o autonómico o entidad que administre bienes de la Administración, los compromisos y garantías previstos en el artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística. Siempre que se trate de actuaciones a ejecutar fuera de polígonos o unidades de actuación —lo que sólo procederá en los supuestos previstos en los artículos 3.9 y 3.10 de estas Normas— se exigirá al peticionario conforme a lo dispuesto en el citado pre-

cepto del Reglamento de Gestión, fianza previa a la concesión de licencia de obras que garantice el íntegro coste de la urbanización del ámbito de servicio viario de la parcela y de la conexión de éste con las redes de suministros, saneamiento conectado a la red general de colectores y acceso rodado hasta la red general de la ciudad.

Art.3.24.—Simultaneidad en polígonos y unidades

Para autorizar la edificación simultánea a la urbanización de los terrenos que hayan de ser objeto de reparcelación o compensación, conforme a lo dispuesto en este capítulo, se exigirán los requisitos estipulados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión. Conforme al apartado a) de dicho precepto, se entenderá innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de reparcelación o compensación en el supuesto contemplado en el artículo 3.11 de estas Normas, siempre que se haya producido la transmisión, en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento de Moncada, de los terrenos de cesión correspondientes.

Art.3.25.—Garantía del cumplimiento de la obligación de urbanizar

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, el cumplimiento de las obligaciones urbanizadoras de los propietarios de terrenos obligados a la reparcelación o compensación deberá garantizado por afección de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El propietario que solicite la licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización, no podrá obtener aplazamiento o fraccionamiento en el pago de los costes de urbanización que, en su caso, le corresponda sufragar, de conformidad con el artículo 190 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo Segundo:

Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable Programado

Sección primera:

Derechos y Deberes de los propietarios

Art.3.26.—Condiciones básicas de ejecución

1. El Suelo Urbanizable Programado está sujeto a la condición de no ser urbanizado hasta que se apruebe el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores delimitados en el presente Plan General y el proyecto de urbanización correspondiente al polígono que sea delimitado en cada porción del sector.

Entretanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo en los dos supuestos siguientes:

a) Las realizadas al amparo de un Plan Especial para la ejecución directa de las obras integrantes de la infraestructura del territorio, sus sistemas generales de comunicación y zonas de protección.

b) Las de carácter provisional reguladas en el Título Primero de estas normas.

2. Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en el presente Plan, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial de desarrollo. Dichos terrenos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el apartado precedente y en el artículo 3.32, no podrán ser edificados hasta que, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono, se cumplieren los trámites del sistema de actuación aplicable y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.

Art.3.27.—Obligaciones de la propiedad

Los propietarios de Suelo Urbanizable Programado están obligados a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o Administración actuante:

a) Los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades previstos en el presente Plan, tengan un aprovechamiento medio de sector superior al aprovechamiento global atribuido al conjunto del suelo comprendido en el cuatrienio en que fueron programados (0,259 U.A./m²s en el primer cuatrienio, y 0,269 U.A./m²s en el segundo cuatrienio), la superficie del suelo edificable sobre la que se sitúe la diferencia entre ambos aprovechamientos se adjudicará en favor de los propietarios de terrenos reservados a Sistemas Generales vinculados a dichos sectores.

c) En todo caso, deberán ceder el suelo edificable correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector.

2. Costear la urbanización de su sector, incluyendo las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones.

Deberán costear asimismo las obras de urbanización de los Sistemas Generales vinculados al sector, por considerarlos de interés para el mismo, debiendo ejecutarse con ocasión del Plan Parcial que lo desarrolle de acuerdo con lo previsto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, los beneficiarios de las cesiones aludidas en el epígrafe b) del apartado anterior deberán sufragar su parte proporcional de los costes de urbanización.

3. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial y mantener los terrenos y plantaciones existentes o resultantes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Art.3.28.—Contenido normal del derecho de propiedad

1. Las facultades del derecho de propiedad del Suelo Urbanizable Programado relativas a su uso y edificación, serán las que resulten con arreglo a su contenido normal según lo atribuye el presente Plan de acuerdo con la Ley.

2. El contenido normal del derecho de propiedad del Suelo Urbanizable Programado viene definido por el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global y homogeneizado que este Plan asigna a la totalidad de los sectores de suelo cuya ejecución programa para cada cuatrienio, o aprovechamiento medio del Plan General; es decir, los propietarios de Suelo Urbanizable Programado en el primer cuatrienio tienen derecho a 0,2331 Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo originario, y los del segundo cuatrienio tienen derecho a 0,2421 Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo originario.

3. Participan, por igual, del derecho antes expresado, los propietarios de terrenos situados en cada uno de los sectores y los propietarios de terrenos reservados a Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado. El ejercicio de las facultades que se derivan de tal derecho está condicionado al cumplimiento efectivo de las obligaciones referidas en el artículo anterior.

Art.3.29.—Aprovechamiento medio

1. Se entiende por aprovechamiento medio del sector, o sectorial, el que resulta del promedio del asignado a su superficie (sin incluir Sistemas Generales), una vez homogeneizado.

Se entiende por aprovechamiento medio del Plan General en cada cuatrienio, el que corresponde, por metro cuadrado de superficie, al conjunto de sectores y de suelos de Sistemas Generales de ejecución imputada a ellos, para cada uno de los cuatrienios programados, y cuyo 90% define el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo.

2. El aprovechamiento medio homogeneizado de cada sector (AMHS) es el que se expresa en la documentación de este Plan General.

3. El aprovechamiento medio global y homogeneizado del Plan General para cada uno de los dos cuatrienios programados es de 0,259 UA/m² para el primer cuatrienio y de 0,269 U.A./m² para el segundo cuatrienio.

4. En el presente Plan General cada U.A. (Unidad homogeneizada de aprovechamiento) equivale a un metro cuadrado de techo, ya que los coeficientes de zona y de sector y por ende los de homogeneización son igual a la unidad.

Sección segunda:
Sistemas Generales

Art.3.30.—Alcance de este régimen

El suelo reservado para los Sistemas Generales cuya obtención por la Administración se regula en la presente sección es, exclusivamente, el comprensivo de los terrenos adscritos, por este Plan, al Suelo Urbanizable Programado. No está, por tanto, sujeto a dicho régimen, el suelo de Sistemas Generales adscrito al Suelo Urbano, Urbanizable No Programado o No Urbanizable.

Art.3.31.—Compensación con exceso de aprovechamiento

1. Los propietarios de terrenos destinados a Sistemas Generales serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento medio sectorial respecto al medio del SUP en el cuatrienio correspondiente, hasta el límite de tal exceso.

2. La superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos originarios afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global del cuatrienio correspondiente.

3. Dichos propietarios deberán formar parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivo su derecho, desde el momento en que sus terrenos queden adscritos a aquél. En tanto no se integren, de modo efectivo, el Ayunta-

miento actuará como administrador fiduciario de los derechos que les correspondan en aquella comunidad. Igualmente, deberán sufragar los costes de urbanización del polígono en proporción al aprovechamiento real de la parcela o parcelas que se les adjudique.

Art.3.32.—Expropiación

1. Si el Ayuntamiento aplicara el procedimiento de la expropiación forzosa —conforme a los artículos 134,2 y 135,2 de la Ley del Suelo— los propietarios o titulares de derechos reales, tendrán derecho a la indemnización que se derive de la valoración urbanística de sus terrenos, determinada en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global del cuatrienio correspondiente.

2. En tales casos el propio Ayuntamiento deberá adjudicarse suelo edificable en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados en los sectores de Suelo Urbanizable Programado con exceso de aprovechamiento medio sectorial sobre el global.

3. Los terrenos cuya adjudicación perciba el Ayuntamiento por este motivo se integrarán en el patrimonio municipal de suelo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.2 b de la Ley del Suelo y 46.3.b del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. A tal efecto, el acta de ocupación de los terrenos afectados por Sistemas Generales, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento medio global que correspondan al Ayuntamiento y el sector y polígono, caso de que ya esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos expropiados.

5. El Plan General legitima la expropiación de cualesquiera terrenos reservados a sistemas generales cuando sea conveniente utilizar ese procedimiento de obtención por razones de interés social o de utilidad pública.

Art.3.33.—Ocupación

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de proceder a la expropiación forzosa, una vez se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono que, por tener exceso de aprovechamiento medio sectorial en relación al medio global del correspondiente cuatrienio, haya de albergar en la comunidad reparcelatoria o compensatoria a los propietarios de los terrenos ocupados.

2. Los propietarios afectados tienen derecho a las garantías formales prescritas por el artículo 53 del Reglamento de Gestión Urbanística y a la indemnización regulada en el artículo 52 del mismo Reglamento cuando la ocupación interrumpiera la explotación agropecuaria del suelo, con los perjuicios consiguientes.

El derecho máximo de todo propietario adscrito al Suelo Urbanizable Programado es el definido por el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global que el Plan le asigna, pero las operaciones de gestión urbanística no pueden comportar deméritos patrimoniales que minusvaloren el valor inicial del suelo según el rendimiento que proporcionara su producción rústica originaria, cuando el aprovechamiento urbanístico finalmente percibido no permita compensarlo.

Art.3.34.—Vinculación a los sectores

1. El presente Plan General vincula la obtención por los dos sectores con exceso de aprovechamiento medio sectorial sobre el medio global, de una reserva concreta de suelo para Sistemas Generales, por razones funcionales.

2. Los Planes Parciales que desarrollen cada sector deberán prever la obtención de las reservas de Sistema General vinculadas a su ejecución, o bien contemplar la cesión de dichos excesos en favor del patrimonio municipal de suelo, cuando lo otro no fuera posible por haber sido ya obtenido el suelo de Sistemas Generales correspondiente mediante expropiación.

3. Si, como consecuencia de circunstancias sobrevenidas, las previsiones establecidas a tal respecto por el Plan General y por el Plan Parcial no pudieran llevarse a cabo, la Administración actuante determinará, en su caso, la localización concreta de la reserva de suelo de sistemas generales cuya propiedad debe intervenir en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio del polígono que se trate de ejecutar, respetando las magnitudes resultantes del aprovechamiento medio, tanto global como sectorial, atribuido por este Plan.

Art.3.35.—Ejecución material

La ejecución material de los Sistemas Generales podrá realizarse sin necesidad de la previa delimitación de un polígono. También podrá ejecutarse su urbanización física de forma conjunta o vinculada a un polígono y a cuenta, o cargo, total o parcial, de los adjudicatarios de fincas resultantes de aquél. Así se procederá en el supuesto contemplado en el artículo 3.27 apartado 2 de estas Normas y 63.3 del Reglamento de Planeamiento,

cuando ello esté previsto en el Plan Parcial correspondiente por resultar conforme al principio de justa distribución de beneficios y cargas.

Sección tercera:

Urbanización de los polígonos

Art.3.36.—Delimitación de polígonos

1. La ejecución de los sectores de Suelo Urbanizable Programado se llevará a cabo mediante polígonos completos por el sistema de actuación que determine el Plan Parcial o la administración actuante. Serán sistemas preferentes los de compensación y cooperación, salvo que razones de urgencia o subsidiariedad aconsejen el de expropiación.

2. El Plan Parcial que desarrolle cada sector delimitará en su seno los polígonos necesarios. En ningún caso podrá ejecutarse un Plan parcial sin la previa delimitación de polígonos para su ejecución. Para ello se atenderá a las siguientes reglas:

a) La diferencia de aprovechamiento entre los distintos polígonos delimitados no podrá exceder del quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector que los comprenda.

b) El acuerdo por el que se delimite un polígono con exceso de aprovechamiento respecto al medio global programado para el cuatrienio correspondiente, deberá dejar constancia de qué porcentaje del aprovechamiento total del polígono ha de destinarse a compensar dicho exceso y, en su caso, dónde se ubican los terrenos reservados a sistema general que han de beneficiarse de la compensación.

c) Por sus dimensiones y características habrá de ser susceptible de asumir cesiones y edificabilidad suficientes para hacer efectivo el contenido del derecho de propiedad enunciado en el artículo 3.28 apartado 2 de estas Normas en la forma que corresponda a cada propietario afectado.

d) Habrán de contar con autonomía técnica y de ejecución a fin de que su urbanización pueda acometerse de modo integral según las previsiones de un proyecto propio y unitario, constituyendo un área de actuación urbanizadora independiente, al menos, en sus aspectos fundamentales.

e) Habrán de contar con autonomía económica de ejecución a fin de que los costes de la obra urbanizadora, a sufragar entre todos los adjudicatarios de parcelas resultantes según su aprovechamiento, no desmerezca la distribución de beneficios y cargas resultante de la aplicación del aprovechamiento medio.

Art.3.37.—Gastos de la urbanización

1. Los costes de urbanización a cargo de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado podrán ser sufragados, por los propietarios obligados, mediante la cesión adicional de terrenos edificables por encima de las obligadas conforme al artículo 3.27 apartados 1b) y 1c) de estas Normas, previo acuerdo con la Administración actuante. Otro tanto podrá hacer la propia Administración, respecto a los costes que le sean imputables como adjudicataria de suelo edificable y en relación, exclusivamente, a dichas parcelas edificables. En ningún caso procederá reducción alguna de las cesiones previstas en el apartado 1a) de dicho artículo 3.27.

2. Los polígonos con defecto de aprovechamiento respecto al medio global del cuatrienio que les afecte tendrán derecho a una deducción proporcional en los costes de urbanización a sufragar.

Art.3.38.—Plazos de ejecución

1. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable Programado deberán ejecutar los Planes Parciales, de cada sector, dentro del cuatrienio para el que fueron programados, debiendo, en dicho plazo o en el previsto por cada Plan parcial, si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan parcial dentro de los dos años siguientes al término del cuatrienio, suponiendo que, el Plan Parcial, no señalara un plazo distinto.

Sección cuarta:

Urbanización simultánea a la Edificación.

Art.3.39.—Casos y requisitos

1. Como excepción a lo dispuesto en el artículo 3.27 apartado 2 de estas Normas, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono y estando constituida la junta de compensación, si ello fuera preceptivo, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos sean totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos para la concesión de la inexcusable licencia:

a) Que hubiere ganado firmeza administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuera necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del polígono y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido íntegramente.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se autorice edificar, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a dicha parcela, debiendo la licencia fijar el plazo máximo de terminación de obras e instalación de servicios, que se entenderá abreviado y concluido en el momento mismo en que se termine la edificación.

d) Que el peticionario se comprometa en la solicitud de licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté terminada la urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.

e) Que se preste fianza o aval, para garantizar el cumplimiento de tales compromisos, en cuantía igual al coste de las obras de urbanización cuya ejecución se comprometa a realizar el peticionario o equivalente a los costes de urbanización que debe sufragar la propiedad de la parcela a edificar, si esta segunda cantidad fuera aún mayor.

2. El proyecto de urbanización definirá, en su caso, lo que haya de entenderse por infraestructura básica del polígono.

Capítulo Tercero:

Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable No Programado

Art.3.40.—Régimen primario del Suelo Urbanizable No Programado

Hasta tanto no se apruebe el oportuno Programa de Actuación Urbanística (PAU), los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, estarán sujetos a las mismas limitaciones, régimen de uso y edificación que se establece en la Ley del Suelo, sus reglamentos y en la presente normativa para el Suelo No Urbanizable.

Como concepto de núcleo de población se aplicará lo regulado en el Título cuarto de estas Normas y como condición específica de Zona se estará, en las áreas NPR-1 y NPR-3, a lo dispuesto para la Zona PM (Protección del medio rústico), y en el área NPR-2 a lo dispuesto para la Zona PA (Protección agrícola).

Art.3.41.—Régimen de ejecución de los Programas de Actuación Urbanística (PAU).

1. Los Programas de Actuación Urbanística determinarán el régimen de ejecución de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado; las condiciones particulares de ejecución y cargas urbanísticas que vengán a imponer dichos programas, lo serán en aplicación de los usos e intensidades previstos en ellos y en este Plan.

2. Los Programas de Actuación Urbanística se adjudicarán mediante concurso, salvo cuando sean directamente promovidos por la Administración o por Entidades Urbanísticas especiales, sin perjuicio de la posible aplicación de lo dispuesto en el art. 149.2 de la Ley del Suelo para los supuestos allí contemplados. Las bases de adjudicación del Programa, en concurso, establecerán las siguientes condiciones mínimas que, en todo caso, deberán ser asumidas por el adjudicatario como obligaciones:

a) Ceder gratuitamente las reservas de suelo con destino a espacios libres, equipamiento comunitario y red viaria, tanto de carácter local como general correspondientes a cada área.

b) Costear la urbanización de los jardines públicos, al menos en la parte de carácter local, y costear, igualmente, la urbanización de la red viaria tanto local como general asignada al área.

c) Sufragar los costes de expropiación del terreno si éste no fuera propiedad del adjudicatario.

3. Las obligaciones mínimas prescritas en el apartado anterior son determinantes de los usos e intensidades conformadoras del aprovechamiento que, el presente Plan, confiere a la propiedad de esta clase de suelo.

Art.3.42.—Justa distribución de beneficios y cargas

Cada Programa de Actuación Urbanística y sus instrumentos de ejecución y desarrollo, garantizarán que todos los propietarios de terrenos afectados por el Programa, tanto los del suelo englobado en las áreas que desarrolla como en los del suelo de sistema general vinculado a su ejecución, obtengan el mismo aprovechamiento urbanístico, ponderando las obligaciones de toda índole que se señalan en el artículo precedente.

Capítulo Cuarto:

Consideración jurídica de solar

Art.3.43.—Definición de Solar

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, esté urbanizada conforme a las normas mínimas establecidas en este Capítulo.

Art.3.44.—Ambito vial de servicio a la parcela

1. El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las Líneas de Referencia, fijándose una Línea de Referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas Líneas de Referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes, con los ejes de calle o plazas que sirvan a la parcela.

Para la fijación de dichas Líneas se obtendrá la distancia D entre estas Líneas de Referencia y los lindes frontales, de acuerdo con las siguientes reglas:

— I. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan sobre la parcela, de acuerdo con las Ordenanzas de Zona de calificación. Esta distancia podrá ser menor de acuerdo con las reglas siguientes:

— II. Si el ancho de calle fuese menor que el doble de la dimensión de la altura de cornisa máxima definida en la regla I, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia D resultase menor a 12 m., en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la regla III.

— III. La distancia D no podrá ser inferior, en ningún caso a 12 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor; en este caso el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre las alineaciones exteriores consideradas para determinar el ancho de calle, abarcando toda la superficie de ésta.

2. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el dominante de la calle o el de simetría de la plaza. La máxima altura de cornisa se determinará conforme a la Ordenanza correspondiente.

3. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre Líneas de Referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde el linde frontal más próximo interseca linde lateral.

4. El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos destinados a calzadas, aceras, áreas peatonales y aparcamientos. También lo integran los terrenos destinados a áreas de juego, jardines y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

5. Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a éstas o aquellas.

Art.3.45.—Encintado de aceras

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. La acera deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) En manzanas semiconsolidadas podrá ser de características y anchura iguales al del paramento o paramentos de manzana en que se halle ubicada la parcela, incluyendo el mobiliario urbano y los alcorques en su caso.

b) En manzanas que no se encuentren en la situación anterior la acera se ajustará al diseño de planta varía aprobado por el Ayuntamiento, respetando, en sus conceptos esenciales, el diseño y ancho perfilado en el plano «C» de este Plan General o en documento equivalente del instrumento de planeamiento de desarrollo que afecte al área. La exigibilidad del mobiliario urbano se determinará atendiendo, como mínimo, a las características del existente en las manzanas del entorno.

Art.3.46.—Pavimentado de calzadas

a) Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

b) Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

Art.3.47.—Acceso rodado y peatonal

Las parcelas dispondrán de acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario, a través de vía de ancho mínimo de 6 m. de calzada.

Asimismo, deberá contar con comunicación peatonal a través de aceras de condiciones iguales a las descritas en el artículo 3.46 anterior, con el

área de urbanización definitiva más próxima, sin más discontinuidades que las propias de la intersección con calzadas ejecutadas de conformidad con el planeamiento y pavimentadas con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior.

Art.3.48.—Vías peatonales

En caso de que la vía a la que dé frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores condiciones no se exigirá en sus propios términos sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

En todo caso, se habrá de observar lo preceptuado en el artículo anterior. Las calles peatonales, ejecutadas como tales, permitirán colegir la continuidad del itinerario de acceso peatonal exigida por dicho artículo 3.47, aunque nunca podrán tenerse en consideración para verificar la continuidad del itinerario por el que se produce el acceso rodado.

Art.3.49.—Alumbrado público

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

Art.3.50.—Evacuación de Aguas Pluviales y residuales

La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

Art.3.51.—Suministro de agua

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será de 900 litros por vivienda y día.

Art.3.52.—Suministro de energía eléctrica

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

Art.3.53.—Otras redes de suministro

La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

Art.3.54.—Compatibilidad de redes

A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación de la parcela, para que ésta merezca la consideración de solar, habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto en el proyecto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas.

Art.3.55.—Otros requisitos

La parcela deberá haber cumplido las condiciones que, para la ejecución del planeamiento, se establecen en los artículos 3.1 a 3.22, de estas Normas, ambos inclusive, y contar con la dimensión y forma exigidas por el presente Plan.

Capítulo Quinto:

De la conservación, protección y renovación
del patrimonio inmobiliario

Sección Primera:

El deber normal de conservación.

Art.3.56.—Obligación de conservar

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su

eguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según se derivan del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Art.3.57.—Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público

1. Mediante Ordenanza Municipal se regularán las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble y que como mínimo serán las siguientes:

a) De seguridad: las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. En el caso de edificios sin habitantes, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

b) De salubridad: se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que está destinado, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c) De ornato: se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d) Los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos cincuenta metros de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando de la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Art.3.58.—Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Art.3.59.—Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble en los términos autorizados por la Ley del Suelo.

2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda del 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas.

3. La Administración actuante podrá optar, en tal caso, por ejecutar por sí misma las obras de reparación precisas, repercutiendo al propietario el 50 % del valor actual del inmueble, o por expropiar éste al valor que re-

sulte de deducir los costes de un eventual derribo a lo que sumen el valor urbanístico del terreno (con previa ponderación de las obligaciones de ejecución del planeamiento a que su reedificación estuviera sujeta) y el precio de la construcción como material de derribo; todo ello conforme al artículo 38.2 de la Ley de Expropiación Forzosa en relación a la Regla 13.3 de la O.M. de 22-09-82 y artículo 157.2 de la Ley del Suelo.

4. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

Sección Segunda:

Contenido Normativo del Catálogo de Protección

Art.3.60.—Catálogo

El Plan General contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo de patrimonio arquitectónico y monumental protegido en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscriben.

Art.3.61.—Definición de nivel de protección y tipo de protección

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.

3. Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, las protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.

Art.3.62.—Enumeración de los niveles de protección

Se establecen tres niveles de protección:

— NIVEL n.º 1: Incluye la protección monumental (básica) y la integral (subsidiaria).

— NIVEL n.º 2: Incluye la protección estructural (básica) y la parcial (subsidiaria).

— NIVEL n.º 3: Incluye la protección arquitectónica (básica) y la ambiental (subsidiaria).

Art.3.63.—Criterios de adscripción a los distintos niveles

1. Se incluyen en el nivel de protección n.º 1 (con protección básica monumental) las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. Se incluyen en el nivel de protección n.º 2 (con protección básica parcial) los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

3. Se incluyen en el nivel de protección n.º 3 (con protección básica arquitectónica) los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

Art.3.64.—NIVEL n.º 1. Régimen

1. Protección básica: monumental.

En las construcciones sujetas a protección monumental se admitirán, exclusivamente, las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

2. Protección subsidiaria: integral.

No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio y a iniciativa de parte interesada podrán, en su caso, autorizarse obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos que deban conservarse. Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

3. Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

Art.3.65.—NIVEL nº 2. Régimen

1. Protección básica: estructural.

Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que, en su caso, especifique el catálogo.

2. Protección subsidiaria: parcial.

a) Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

b) También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto de los pormenorizados en el catálogo cuando así lo autorice expresamente éste. En tal caso se aplicará -en lo demás- el mismo régimen regulado para el nivel de protección nº 3 a fin de garantizar que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.

c) La inclusión de un inmueble en este nivel de protección nº 2, con protección específica de la fachada pormenorizada en el catálogo, excluye la posibilidad de aplicar las soluciones propias de la «protección ambiental»; si el catálogo autorizara expresamente la demolición de todos los elementos del edificio excepto de la fachada, protegiendo ésta, se aplicarán las mismas medidas previstas para la «protección arquitectónica» pero nunca las propias de la «protección ambiental». La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección, no es procedente ni por aplicación de su tipo básico ni por aplicación de su tipo subsidiario.

3. Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble construido con las partes de la edificación relacionadas en el apartado 1 de este artículo:

Art.3.66.—NIVEL nº 3: Régimen

1. Protección básica: arquitectónica

En los edificios sujetos a protección arquitectónica se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

2. Protección subsidiaria: ambiental

No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contri-

buya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.

En todo caso, por tratarse de edificio protegido, la autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa.

3. La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección, cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contemplada en el tipo básico (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables. En estos casos, al igual que en los demás niveles de protección, la aplicación del tipo subsidiario sólo será procedente cuando quede fehacientemente justificado y acreditado que la actuación pretendida a su amparo permite preservar con mayor eficacia los valores arquitectónicos, histórico-artísticos o ambientales protegidos por el Catálogo.

4. La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.

5. Si por cualquier motivo se destruyesen o demolieran los edificios incluidos en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.

Art.3.67.—Conservación de parámetros de la edificación

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas particulares de Zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

2. Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección ambiental, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer aumento absoluto del volumen global originario con incumplimiento de las Ordenanzas de edificación de la Zona, aunque sí variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistente en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido.

3. No serán de aplicación aquellas Ordenanzas Generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.

Art.3.68.—Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas

1. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

2. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Sólo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se tratan de proteger en el conjunto de ellos.

Art.3.69.—Adecuación de los materiales

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su for-

ma originaria o de mayor interés. En las obras reguladas en el art.3.58 y concordantes habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

Art.3.70.—Documentación para la licencia

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.
- c) Plano parcelario.
- d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.
- e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.
- f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Art.3.71.—Tratamiento del entorno. Conjuntos arquitectónicos

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección, deberán adecuarse en su diseño y composición a los elementos protegidos armonizando con ellos y sin crear barreras visuales.

2. El Plan, por directa aplicación de su normativa, sujeta a Nivel de Protección número 3, todos los conjuntos arquitectónicos de la ciudad, salvo disposición expresa y concreta en sentido contrario. El objetivo primario perseguido es la preservación de la unidad del proyecto originario que dio lugar a la edificación conjunta. Para el tipo básico de protección arquitectónica se autorizarán las obras de conservación, reforma y modernización precisas para el buen uso de los edificios, sin modificación de los elementos compositivos de la fachada y cubierta.

La protección subsidiaria ambiental comportará la sustitución total o parcial de los edificios que se encuentren en ruina; la nueva edificación deberá mantener estrictamente las condiciones del resto de los edificios del conjunto, en particular, la parcela mínima presente en éste, alineaciones, edificabilidad, alturas y condiciones estéticas de la edificación, debiéndose reproducir las características compositivas externas propias del conjunto protegido.

3. A los efectos previstos en el apartado anterior, se entiende por conjunto arquitectónico el grupo de edificios ordenados y edificados simultáneamente, según proyecto unitario, determinando una parcelación regular, la repetición de tipología arquitectónica y una secuencia de espacios intermedios con orden preciso.

Art.3.72.—Comisión de patrimonio

El Ayuntamiento regulará la composición y funcionamiento de la Comisión de Protección del Patrimonio cuyo cometido principal será informar las licencias de obras que tengan por objeto la intervención sobre edificios protegidos.

Sección Tercera:

De la ruina de los edificios

Art.3.73.—Definición de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos de ruina física, económica y urbanística contemplados en la Ley del Suelo.

Art.3.74.—Ruina física

Se considerarán daños no reparables técnicamente por medios normales aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos. Se entiende por elemento estructural aquel que presente una misión portante y resistente reconocida en el cálculo. La determinación de la extensión antes aludida se verificará por cuantificación pormenorizada, en unidades de medición habituales en proyecto, de los elementos estructurales y de la proporción de cada uno en relación con el total comparándola con el detalle de la proporción de cada clase de elemento que deba ser reconstruido y ponderando el porcentaje que representen respecto a la totalidad integrante de la estructura del edificio.

Art.3.75.—Ruina económica

1. Se consideran en ruina económica los edificios que para satisfacer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que presentaba su forma originaria demanden reparaciones cuyo coste supere el 50 por ciento del valor actual del edificio.

2. Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.

3. Los costes de reparación vendrán exclusivamente referidos a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

4. No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico. Especialmente debe tenerse esta regla en consideración, con los edificios sujetos al Nivel de Protección número 1 y con los declarados Bienes de Interés Cultural.

Art.3.76.—Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina

Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Art.3.77.—Consecuencias de la declaración de ruina

1. La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio siempre que éste no haya sido catalogado. Si se trata de un edificio protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.

2. Cuando la ruina sea física e inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.

3. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa, Salvo que se trate de edificios protegidos en cuyo caso será de aplicación el artículo 6.1 a) del Reglamento de Edificación Forzosa.

Sección Cuarta:

Régimen de las edificaciones fuera de ordenación.

Art.3.78.—Supuestos de fuera de ordenación

Se estará a lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias de las presentes Normas.

Sección Quinta:

Protección de Jardines y Arbolados

Art.3.79.—Catálogo de Jardines y Arbolados

En el Catálogo del Plan General se protegen aquellos jardines que por su especial valor artístico o por la presencia de elementos singulares vegetales y/o arquitectónicos, o por conformar el ambiente urbano en que se hallan deben ser conservados, manteniendo sus condiciones tipológicas o ambientales.

Art.3.80.—Tala de árboles y poda de árboles

1. La tala de árboles estará sujeta a previa licencia municipal. Sólo se permitirá la tala cuando lo exija la ejecución de un instrumento de planeamiento o cuando el árbol amenace caída o cuando resulte preferible para la mejor conservación u ordenación de un jardín.

2. Se prohíbe la poda de árboles salvo cuando tenga por exclusivo objeto la mejor conservación de los mismos o para evitar la producción de daños por sus ramas.

Sección Sexta:

Protección y vigilancia arqueológica

Art.3.81.—Definición de ámbitos de protección y vigilancia arqueológica

Los Ámbitos de Protección Arqueológica y los de Vigilancia Arqueológica, vienen señalados en el Plano B de Calificación del Suelo como Zonas PY (Protección de Yacimientos arqueológicos) en Suelo No Urbanizable. Se podrán delimitar nuevos ámbitos en atención a futuros descubrimientos, mediante tramitación de Plan Especial en desarrollo del presente Plan General.

Art.3.82.—Protección arqueológica

Los ámbitos de protección arqueológica están sujetos a la condición de no ser edificados, sin que se pueda realizar sobre ellos otro tipo de obras que las propias de la investigación y las tendentes a permitir la mejor contemplación o conservación de los restos hallados. El terreno afectado por estas medidas se entenderá declarado de interés público y utilidad social a todos los efectos. Los trabajos se realizarán bajo supervisión municipal o a cargo de los Servicios supramunicipales competentes.

Art.3.83.—Cambio de régimen

En el supuesto de que se hallaran restos arqueológicos de valor, y no fuera posible o pertinente su traslado viniendo a ser incompatibles con las obras proyectadas sobre el terreno, la licencia urbanística se denegará o se declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado. Al amparo del artículo 58.1 Tercera de la Ley del Suelo se iniciará la modificación o redacción de Plan Especial de Protección, con suspensión cautelar de licencias en las áreas afectadas, a fin de declarar los terrenos Ambito de Protección Arqueológica; todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que por vía expropiatoria sea, en su caso, obligado a satisfacer.

Art.3.84.—Obligaciones Generales:

Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Autoridad el hallazgo de restos arqueológicos; el incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.

**TITULO CUARTO:
REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**Capítulo Primero:
Disposiciones generales**

Art.4.1.—Definición

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Art.4.2.—Ambito

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica del Plan.

Las Zonas que corresponden a regulaciones diferenciales en que se subdivide el Suelo No Urbanizable quedan delimitadas según se refleja en el plano B de Calificación del Suelo a escala 1/5.000 y responden a los códigos que se expresan en los artículos siguientes.

Art.4.3.—Régimen urbanístico

1. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comportare la pérdida del valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación.

2. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo No Urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al Suelo No Urbanizable.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, incluyéndose el elemento o terreno afectado en las Zonas de Calificación PE, PY o PH, según la índole de los hallazgos.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una Zona de Calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para mo-

dificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. La transformación económica de los cultivos, o su reforestación, en áreas pertenecientes a Zonas de Calificación de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá en la forma prevista por el artículo 58.1. tercera de la Ley del Suelo.

Art.4.4.—Parcelación

1. En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

Asimismo, la modificación de la estructura parcelaria, para la que se requiere licencia, deberá hacerse respetando al máximo la infraestructura viaria y de riego, así como la tipología tradicional de parcelación en la Zona.

2. Con arreglo al Artículo 94 de la Ley del Suelo se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes sólo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurre por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Art.4.5.—Núcleo de población

1. Zona de Protección del medio rústico (PM).

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 100 metros de diámetro exista más de una vivienda.

2. Zonas de Protección agrícola (PA), Protección ecológica, y Protección Histórico-Artística (PH).

Dadas las características de estos terrenos, se considera que cualquier nueva edificación destinada a vivienda, supone una condición objetiva que da lugar a la formación de núcleo de población.

Art.4.6.—División en Zonas

En Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes Zonas, cuya delimitación figura en el Plano B de Calificación del Suelo:

1. Zona de protección del Medio rústico (PM).

2. Zona de protección Agrícola (PA).

3. Zona de protección Ecológica, medioambiental y paisajística (PE).

4. Protección Histórico-artística (PH).
5. Zona de protección de Yacimientos arqueológicos (PY).
6. Zona de protección de Infraestructuras (PI).

Se divide en las siguientes subzonas:

- PI-1 Protección y reserva de la red viaria.
- PI-2 Protección y reserva de la red ferroviaria.
- PI-3 Protección de vías pecuarias.
- PI-4 Protección de la red de abastecimiento de agua potable.
- PI-5 Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.
- PI-6 Protección de gaseoductos y oleoductos.
- PI-7 Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.

CAPITULO SEGUNDO:

Zona de protección del medio rústico (PM)

Art.4.7.—Ambito

1. La Zona de protección del medio rústico (PM) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de Calificación del Suelo.

2. Comprende aquellos terrenos en los que se valora fundamentalmente el carácter rústico de los mismos, y que deben de preservarse del proceso urbanizador. Es la Zona que ocupa una mayor superficie de las delimitadas en el término municipal.

Art.4.8.—Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Agrícola (Nag).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Residencial (R). Salvo lo previsto en el apartado 4b) de este artículo.
- b) Terciario (T). Excepto Tco.1a, tan sólo si se ubican en edificios tradicionales existentes con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan.
- c) Industrial (Ind).

No obstante y a los sólo efectos de mantener el empleo ya existente, cuando ello no sea incompatible con objetivos irrenunciables de ordenación territorial, se considerarán de interés social aquellas industrias (Ind) que encontrándose en funcionamiento efectivo en la fecha de aprobación definitiva del presente Plan, estén legalizadas o precisen legalizar su situación y cumplan todos los requisitos siguientes:

— Que se pruebe que la instalación estaba en funcionamiento antes de la fecha de aprobación definitiva de este Plan.

— Si se trata de una actividad calificada como insalubre o peligrosa deberá estar ubicada a más de 2.000 metros de suelos urbanos o urbanizables de uso dominante residencial o terciario, salvo que en la calificación se especifique excepción de distancia por adopción de medidas correctoras.

— Que cuente con sistema de depuración de residuos y emisiones en condiciones reglamentarias.

— Que no genere flujo de tráfico que puedan dañar o perturbar la estructura territorial postulada por el presente Plan.

Las anteriores condiciones se observarán para la legalización de industrias y para la concesión de licencias de reforma y ampliación. Las ampliaciones se sujetarán a las siguientes condiciones, además de los requisitos antes señalados:

— Las ampliaciones que no incrementen la superficie ocupada se ajustarán a la volumetría máxima de 0,8 m²/m²s sobre parcela.

— Las ampliaciones que incrementen la superficie ocupada se permitirán, sobre la parcela originaria, siempre que no se rebase la volumetría antes señalada ni incrementen en más de un 25% la superficie originariamente ocupada en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan.

Las licencias serán concedidas con carácter provisional y por plazo que no exceda los 15 años contados desde el momento de aprobación definitiva de este Plan. Dicho régimen sólo será aplicable y sólo se podrán conceder licencia a su amparo durante los 8 años siguientes a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan.

d) Almacenes (Alm)

Sin embargo, y siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y normas de la Consellería de Agricultura, podrán realizarse pequeñas edificaciones destinadas a almacén de aperos o similares (Alm.1a), que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie edificable máxima: 30 m².
- Altura máxima de cornisa: 4 m.
- Parcela mínima: 2.000 m²
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos si hubieren.

e) Dotacional. Salvo Dsc y Das, únicamente si se ubican en edificios tradicionales existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.

f) Aparcamiento (Par).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante agrícola asignado a esta Zona.

Asimismo podrán realizarse construcciones ligeras, que requerirán licencia municipal, del tipo de invernaderos, únicamente destinadas a la producción agraria. Deberán ser de baja altura y totalmente desmontables, cuidando que en su forma, disposición y materiales afecten lo menos posible a las condiciones estéticas del medio.

4. Siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo, podrán autorizarse:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, las cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Tan sólo podrán ubicarse en la zona PM.
- La superficie mínima de la parcela será de 0,7 Ha.
- Superficie ocupable máxima: 15 % de la parcela, con un máximo de 1.500 m² de suelo.
- Altura máxima de cornisa: 7 metros.
- La superficie edificable máxima no rebasará el coeficiente 0,15 m²/m²s.

— Deberán garantizar la depuración de los vertidos.

b) Viviendas destinadas a las personas o familias que se dediquen a la producción agrícola de la finca en que se asienten, con las siguientes condiciones:

- Tan solo podrán ubicarse en la zona PM.
- No podrán implicar la formación de Núcleo de población.
- La distancia mínima a cualquier núcleo de población será de 500 metros.
- La superficie mínima de la parcela será de 2 Hectáreas.
- Altura máxima de la edificación: 7 metros.
- La superficie edificada no rebasará en ningún caso el coeficiente 0,02 m²/m²s.
- En parcelas de 2 a 5 hectáreas la superficie máxima ocupable será de 200 m²s. y la edificable de 400 m². En parcelas de más de 5 hectáreas la superficie máxima ocupable será de 300 m²s. y la edificable de 600 m².
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos.

CAPITULO TERCERO:

Zona de protección agrícola (PA)

Art.4.9.—Ambito

1. La Zona de protección agrícola (PA) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de Calificación del Suelo.

2. Comprende la totalidad de los terrenos situados al sur de la ciudad de Moncada, caracterizados por el alto valor de su rendimiento agrícola, y cuyo riego procede de la Acequia Real de Moncada.

Art.4.10.—Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Agrícola (Nag).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R). Salvo en las edificaciones tradicionales unifamiliares existentes (Alquerías del Gordo) con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, siempre que resuelvan adecuadamente el vertido de sus aguas residuales.

b) Terciario (T).

c) Industrial (Ind). Salvo las instalaciones industriales existentes en la Zona en el momento de la aprobación inicial del presente Plan, las cuales tendrán la consideración de «fuera de ordenación circunstancial». Se permitirá el mantenimiento de las mismas hasta el cese de la actividad o el fin de la vida útil del inmueble, siempre que no se produzcan aumentos de volumen o superficie edificable, y se adecuen a estas Normas en lo referente a vertidos y demás condiciones de funcionamiento.

d) Almacenes (Alm). No obstante, para los almacenes existentes en la actualidad se aplicará el mismo régimen transitorio que el previsto para las Industrias en el párrafo anterior.

Sin embargo, y siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca, y se ajusten a los planes y normas de la Consellería de Agricultura, podrán realizarse pequeñas edificaciones destinadas a al-

macén de aperos o similares (Alm.1a), que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie edificable máxima: 20 m².
 - Altura máxima de cornisa: 3 m.
 - Parcela mínima: 2.000 m²s.
 - Deberán garantizar la depuración de los vertidos si hubieren.
- e) Dotacional. Salvo Dsc y Das, que se permitirán únicamente si se ubican en edificios tradicionales existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.
- f) Aparcamiento (Par).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante agrícola asignado a esta Zona.

Asimismo podrán realizarse construcciones ligeras, que requerirán licencia municipal, del tipo de invernaderos, únicamente destinadas a la producción agraria. Deberán ser de baja altura y totalmente desmontables, cuidando que en su forma, disposición y materiales afecten lo menos posible a las condiciones estéticas de la huerta.

CAPITULO CUARTO:

Zona de Protección ecológica, medioambiental y paisajística (PE)

Art.4.11.—Ambito

1. La Zona de protección ecológica, medioambiental y paisajística está constituida por aquellas áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de Calificación del Suelo.
2. Comprende aquellas áreas que en virtud de sus singulares características paisajísticas, ecológicas y medioambientales, deben ser especialmente protegidas.

Las áreas así consideradas son las siguientes:

- Pinada de la Masía de Don Pascual.
- Cerro del Tos Pelat.
- Arbolado ornamental de la Masía del Plater.
- Arbolado ornamental de la Masía de Moròder.

Art.4.12.—Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el de Protección del Medio Natural (Nme).
2. Usos prohibidos: Se prohíben expresamente todos los demás usos.

CAPITULO QUINTO:

Zona de Protección Histórico-artística

Art.4.13.—Ambito

1. La Zona de protección Histórico-artística está constituida por aquellas áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de Calificación del Suelo.
2. Está constituida por las edificaciones y elementos (mojones, construcciones e instalaciones vinculadas a la red de acequias, etc.) de interés histórico-artístico que se recogen en el Catálogo del presente Plan

Art.4.14.—Usos

1. Los elementos y los terrenos incluidos en ella se encuentran sujetos al régimen específico de protección regulado en el Capítulo Quinto del Título Tercero de estas Normas.
2. Uso dominante: el propio del elemento protegido.
3. Queda prohibido cualquier uso que resulte incompatible con el medio rústico o con el uso dominante propio del elemento protegido.

CAPITULO SEXTO:

Zona de Protección de yacimientos arqueológicos (PY)

Art.4.15.—Ambito

1. La Zona de Protección de yacimientos arqueológicos (PY) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano B de Calificación del Suelo.
2. Comprende los yacimientos arqueológicos que hasta el momento presente se han detectado en el término municipal. Son los siguientes:
 - El Tos Pelat. Poblado Ibérico.
 - Pared del Patriarca. Construcción Romana.
 - El Pouaig. Villa Romana.
 - Les Paretetes dels Moros. Asentamiento Romano.

Art.4.16.—Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el vinculado a la protección, preservación y salvaguarda de los restos arqueológicos descubier-

tos u ocultos. En ese sentido cualquier intervención en dicha Zona, incluso de movimientos de tierras, alteraciones en las redes de riego o de viario, etc., deberá disponer de licencia municipal, por cuanto pudiera producir daños irreversibles.

2. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Sección sexta del Capítulo quinto del Título tercero de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO SEPTIMO:

Zona de Protección de infraestructuras (PI)

Art.4.17.—Ambito

La Zona de Protección de Infraestructuras (PI) está constituida por las áreas de servidumbre y afección de las distintas infraestructuras, tales como: red viaria, red ferroviaria, red básica de abastecimiento de agua potable, red de suministro de energía eléctrica, red de evacuación de aguas residuales, gaseoducto, dominio público hidráulico, vías pecuarias, red de riego, etc.

Art.4.18.—Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Dotacional de Infraestructuras (Din.1, Din.2, Din.3, Din.4 y Din.5), o el Dotacional de Comunicaciones (Dcm), según la infraestructura de que se trate.

2. El régimen de usos vendrá regulado por la legislación sectorial y específica aplicable en cada caso. No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente. No obstante en las bandas laterales de los Sistemas Generales viarios GRV, en Suelo No Urbanizable, se podrán disponer, como instalaciones de interés social, estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas:

- PA (Protección agrícola)
- PM (Protección del medio rústico).
- PI-1 (Protección y reserva de la red viaria) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras y lo que se establece en las NCM 98 y siguientes.

b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 2.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 300 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 150 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros.

c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras cuando se instalen en una carretera cuya intensidad en día medio sea superior a 10.000 vehículos.

d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que se determinará, en función de la intensidad de circulación, en las Ordenanzas municipales correspondientes, en tanto no se aprueben dichas Ordenanzas, la distancia citada no será inferior a 200 metros.

f) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente (RD Ley 4/1988 de 24 de junio o norma equivalente).

g) Las estaciones de servicio, a implantarse en el Suelo No Urbanizable, no podrán situarse a menos de 500 metros de los Suelos Urbanos o Urbanizables.

TITULO QUINTO:

ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO:

Disposiciones Generales

Art.5.1.—Introducción

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación (y el modo en que ésta puede producirse) de una parcela aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

a) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano: las condiciones de ordenación reguladas en el Título Segundo de estas Normas. Es decir la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.

b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el Título Tercero para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

Art.5.2.—Condiciones de la Edificación

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).

b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).

c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).

d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

CAPITULO SEGUNDO:

Condiciones de parcela

Sección Primera:

Dimensiones de la parcela

Art.5.3.—Parcela urbana

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

Art.5.4.—Vinculación entre edificación y parcela

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

Art.5.5.—Segregación y agregación de parcelas

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al Art.96.3 de la Ley del Suelo.

3. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

4. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

5. La parcela mínima edificable se define en el presente Plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Art.5.6.—Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

Art.5.7.—Agregación obligatoria de parcelas

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tenga linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

Sección Segunda:

Condiciones de emplazamiento en la parcela

Art.5.8.—Concepto y Aplicación

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Art.5.9.—Alineaciones

Son Alineaciones las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

Art.5.10.—Alineación Exterior

Es Alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Generalmente se encuentra grafiada en el Plano C del Plan General. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

Art.5.11.—Alineación Interior

Señala la separación entre la(s) porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación y la(s) que deben permanecer sin ella.

Art.5.12.—Alineación de Fachada

Las Alineaciones de Fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

Art.5.13.—Línea de la edificación

Se entiende por Línea de la Edificación la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno. Si la planta baja fuera diáfana se considerará como Línea de la Edificación la proyección sobre el terreno de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

Art.5.14.—Rasante

Se distinguen:

a) La línea de rasante, que establecida por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.

b) Cota de rasante, es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Art.5.15.—Distancia a lindes

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Art.5.16.—Retranqueo

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Art.5.17.—Separación entre edificios

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna de las circunferencias que pueda trazarse

con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos de la proyección horizontal de los perímetros, incluidos los salientes del primero, intersección a la de los segundos.

Art.5.18.—Profundidad edificable

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

Sección Tercera:

Condiciones de ocupación de la parcela

Art.5.19.—Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

Art.5.20.—Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación, se tomará siempre la menor.

3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Art.5.21.—Superficie libre de parcela

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Sección Cuarta:

Aprovechamientos sobre la parcela

Art.5.22.—Superficie construida por planta

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

3. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

Art.5.23.—Superficie construida total

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art.5.24.—Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

2. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,50 metros.

3. Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizarán los mismos criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

Art.5.25.—Edificabilidad

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación que podrá realizarse sobre un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art.5.26.—Edificabilidad asignada de modo geométrico

1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela.

2. Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geoméricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes

(balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

Art.5.27.—Edificabilidad asignada de modo aritmético

Cuando la edificabilidad se establezca mediante coeficientes ($m2/m2s$), las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que se construyan contarán a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

Art.5.28.—Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de las parcelas dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas edificables como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

CAPITULO TERCERO:

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Sección Primera:

De la medición de la altura del edificio y sus plantas

Art.5.29.—Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art.5.30.—Cota de referencia

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

Art.5.31.—Criterios para el establecimiento de la cota de referencia

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.

b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los «escalones», y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

3. En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrá establecerse con una variación absoluta superior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Art.5.32.—Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Art.5.33.—Altura en número de plantas

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Art.5.34.—Altura máxima

1. Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles (salvo lo que se dispone, en estas Normas, para enrase de cornisas).

3. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando el planeamiento determine expresamente lo contrario.

Art.5.35.—Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art.5.36.—Planta baja

Se entiende por Planta baja aquella planta que en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,40 metros sobre aquel. Si la cara superior del pavimento de suelo se situare en algún punto a cota más profunda de 1,40 metros por debajo de la cota de referencia, no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja. El valor de la altura libre de Planta Baja se determinará en función del uso y de las Ordenanzas particulares de la Zona.

Art.5.37.—Planta de piso

Se entiende por Planta de Piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Art.5.38.—Terrado o azotea

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Art.5.39.—Entrepanta (Entrepiso o altillo)

1. Se entiende por Entrepanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior. Cuando las entreplantas se destinen a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, salvo el retiro de 3 metros a fachadas exteriores.

2. La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,20 metros

Art.5.40.—Cota de planta de piso

Se entiende por cota de planta de piso la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

Art.5.41.—Altura de planta

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art.5.42.—Altura libre de planta

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.

3. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 30% de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,20 metros. No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendedores, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros

4. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial...) de 3 metros en todas las plantas. Salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.

5. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

Sección Segunda:

De la construcción bajo rasante

Art.5.43.—Planta Sótano

1. Se entiende por planta sótano aquella que en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

Art.5.44.—Planta Semisótano

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 metros ni a menos de 0,80 m por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3,30 metros y 3,60 metros respectivamente.

Art.5.45.—Piezas habitables en plantas bajo rasante

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.

2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Sección Tercera:

De la construcción sobre la altura de cornisa

Art.5.46.—Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 60% (sesenta por ciento).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

Art.5.47.—Desván

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

Sección Cuarta:

De los salientes (vuelos) y entrantes

Art.5.48.—Cuerpos Salientes (vuelos)

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm., y una anchura total no superior a 3 metros
- b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.
- c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en el párrafo a) anterior.
- d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm. y una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 4 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.
- e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.
2. En las Ordenanzas particulares (Título sexto) se establece para cada Zona y/o Subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

0°	<=	A	<=	30°	D= 4,50
30°	<	A	<=	60°	D= 3,50
60°	<	A	<=	90°	D= 2,50
90°	<	A	<=	120°	D= 1,80
120°	<	A	<=	150°	D= 1,40
150°	<	A	<	180°	D= 1,00
		A	=	180°	D= 0,60

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y D la distancia mínima, en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

4. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

Art.5.49.—Entrantes

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
- b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Sección Quinta:

De la estética de los edificios

Art.5.50.—Aplicación

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Art.5.51.—Salvaguarda de la estética urbana

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

Art.5.52.—Protección de los ambientes urbanos

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.
2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.
3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados

habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

Art.5.53.—Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Art.5.54.—Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art.5.55.—Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en el Art.183.2 de la Ley del Suelo.

2. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos.

Art.5.56.—Soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 3,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de Zona.

Art.5.57.—Medianeras

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándose cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art.5.58.—Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera.

3. No se admitirán tendidos vistos grapeados en fachada, ni tendidos aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos.

Art.5.59.—Cornisas y aleros

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.

Art.5.60.—Marquesinas

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,40 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 cm., y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a 15 cm., únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metro.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Art.5.61.—Rótulos y otros elementos de publicidad exterior

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que tuviere aprobadas el Ayuntamiento.

Art.5.62.—Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Art.5.63.—Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 5.60 apartado 2.

CAPITULO CUARTO:

Condiciones Funcionales de la Edificación

Sección Primera:

Preliminar

Art.5.64.—Aplicación

1. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo (a excepción del art.5.70, la Sección quinta y la Sección sexta A que sí serán de aplicación) no serán de aplicación para los edificios protegidos.

2. Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Art.5.65.—Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art.5.66.—Pieza habitable

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de las personas.

Sección Segunda:

De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales

Art.5.67.—Local exterior

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla

las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.

d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Art.5.68.—Condiciones de las Piezas habitables

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art.5.69.—Vivienda exterior

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontal y vertical no inferiores a 0,80 metros y 1,20 metros respectivamente), de una pieza habitable (excepto cocina) recaerá sobre calle, plaza, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, o patio exterior recayente a espacio libre o vial públicos, que cumpla las condiciones establecidas en estas Normas.

Art.5.70.—Prevención de las caídas

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Art.5.71.—Patio de luces

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.

3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Art.5.72.—Pacios de luces interiores

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura H del patio y su superficie deberá ser igual o mayor a H²/15 metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

Uso del local	Dimens. mínima	Superf. mínima
Piezas habitables	H/4 >= 3 m.	H ² /15 >= 12 m ²

Art.5.73.—Pacios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial

1. En edificios de uso dominante residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Num. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 4	3,00 m.	9 m ²
5	3,50 m.	13 m ²
6	4,00 m.	18 m ²

2. A partir de 7 plantas recayentes, inclusive, se estará a las determinaciones del artículo anterior (dimensión mínima: H/4, y superficie mínima: H²/15).

Art.5.74.—Pacios de luces exteriores

1. En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto f, es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

$$3 \text{ m. menor o igual que } f \text{ mayor o igual que } H/4$$

2. La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Art.5.75.—Patio de ventilación

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.
2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.

Art.5.76.—Pacios de ventilación interiores

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a $0,15 H$ y su superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/25$ metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

Uso del local	Dimens. mínima	Superf. mínima
Piezas no habitables	$0,15H \geq 3 \text{ m.}$	$H^2/25 \geq 9 \text{ m}^2$

Art.5.77.—Pacios de ventilación interiores (piezas no habitables) en edificios de uso dominante residencial

1. En edificios de uso dominante residencial, las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios interiores de ventilación dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Num. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 5	3,00 m.	9 m ²
6	3,00 m.	11 m ²

2. A partir de 7 plantas recayentes, inclusive, se estará a las determinaciones del artículo anterior (dimensión mínima: $0,15 H$, y superficie mínima: $H^2/25$).

Art.5.78.—Pacios de ventilación exteriores (piezas no habitables)

1. En los patios de ventilación exteriores, el mínimo frente abierto f, es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

$3 \text{ m. menor o igual que } f \text{ mayor o igual que } 0,15H$

2. La profundidad del patio exterior de ventilación, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Art.5.79.—Otras condiciones de los patios

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.
2. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.
3. Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario. Con una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.
4. Cuando se construyan plantas sobreelevadas en edificios existentes, los paramentos exteriores de aquellas deberán separarse, si fuera necesario, del o los paramentos de los patios existentes o previstos a los que recaigan, de modo que se cumpla, por encima de la coronación del antepecho de la última planta sobreelevada, las condiciones mínimas de patios establecidas en estas Normas para una altura H del patio medida desde el pavimento del mismo hasta la coronación de la última planta sobreelevada o, en su caso, de las construcciones permitidas sobre ella.

Art.5.80.—Luces rectas

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros

Art.5.81.—Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/8$ de la superficie útil de la planta del local, salvo en viviendas y locales de uso residencial en que será de $1/7$ de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.
2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a $1/16$ o $1/14$ de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión li-

neal no deberá ser inferior a 50 cm. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos homologados para su eliminación, que cumplan con estas Normas.

4. Los cuartos de aseo podrán iluminarse mediante huecos de superficie no inferior a $1/10$ de la de su planta. De no disponer de huecos al exterior que garanticen su ventilación, con superficie practicable de hueco no inferior a $1/20$ de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

5. En los huecos de iluminación y/o ventilación retranqueados de la fachada, la relación que resulta de dividir la distancia que separa la cara exterior del cuerpo más saliente del punto donde la pieza habitable recupera su dimensión interior dominante, por la longitud de la anchura libre de embocadura o retranqueo, no podrá determinar un cociente superior a 2,25, debiendo duplicarse la superficie mínima de iluminación y/o ventilación exigida a partir de la proporción 1,75.

6. Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza, excepto Estar o Estar-comedor en viviendas, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendederos con cerramientos diáfanos siempre y cuando las superficies de iluminación y/o ventilación, entre la pieza y la galería o tendedero, exigidas en los párrafos 1, 2 y 4 de este artículo se aumenten en un 50%, con independencia de las mayores exigencias que, en su caso, pudieran derivarse de la aplicación del párrafo 5 anterior.

Sección Tercera:
Accesos y circulación interior
Art.5.82.—Protección contra incendios

Las condiciones funcionales que se establecen en esta Sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios (NBE-CPI-82 y Ordenanza municipal de prevención de incendios, o normas que las sustituyan).

Art.5.83.—Accesos a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

2. Todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

Art.5.84.—Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art.5.85.—Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integran la construcción. Son elementos de circulación: los zaguanes o portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, y distribuidores o corredores. Se entiende por distribuidores los espacios de acceso a los locales y viviendas desde los núcleos de comunicación vertical. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los zaguanes tendrán una anchura mínima de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho no inferior a 1,20 metros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, el ancho no será inferior a 1,40 metros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes será tal que permita el fácil acceso y circulación de personas y enseres desde cualquier local hasta la vía pública.

Art.5.86.—Rampas peatonales

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvas exclusivamente mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10 %, salvo en accesos comunes a las viviendas en cuyo caso no podrá superarse el 6%. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 50 cm. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

Art.5.87.—Supresión de barreras arquitectónicas

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Art.5.88.—Accesos comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas se deberá poder acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda, dentro de cada parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva. Su trazado tendrá una forma tal que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70 cm. por 190 cm. En todo su recorrido se dispondrá de iluminación suficiente al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. Los desniveles se podrán salvar mediante rampas del 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 1 metro cuando por ellas se acceda a 10 ó menos viviendas; cuando se acceda a más de 10 y hasta 30, su ancho será, al menos, de 1,10 m.; y cuando se acceda a más de 30 viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de 1 metro o una sola de ancho no menor de 1,30 metros.

4. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro o tramada. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 20 peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a 19 cm., y la anchura de huella mayor o igual a 25 cm. La altura libre de las escaleras será en todo caso no inferior a 2,20 metros.

5. Las escaleras de emergencia a efectos de cálculo de evacuación se registrarán por las condiciones establecidas por la reglamentación específica vigente (NBE-CPI-82 o norma equivalente).

6. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo puertas de acceso, éstas abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 metros. La apertura de puertas, salvo las de entrada a viviendas, se hará siempre en el sentido de escape.

7. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación no inferior a 1 metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos 0,5 metros cuadrados.

8. La iluminación cenital exclusiva de la caja de escaleras sólo se admitirá en edificios de hasta 4 plantas (incluida la baja) siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de la caja de escaleras, y se empleará en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre de la escalera tendrá su lado menor no inferior a 1 metro y una superficie mínima de 2 metros cuadrados.

9. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 cm. salvo cuando el hueco del que protejan tenga una superficie superior a 6 metros cuadrados o una dimensión superior a 80 cm, en cuyo caso deberán tener 1,05 m de altura mínima. Asimismo, en este último caso y de ser caladas las barandillas primarán los elementos verticales sobre los horizontales siendo la distancia libre entre aquellos no superior a 12 cm.

Art.5.89.—Accesos interiores en las viviendas

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de al menos 201 cm. de altura y 82,5 cm. de anchura.

2. Las puertas de acceso a los cuartos de aseo tendrán al menos 192 cm. de altura y 62,5 cm. de anchura. Las puertas de acceso al resto de piezas de la vivienda tendrán al menos 192 cm. de altura y 72,5 cm. de anchura.

3. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrán admitirse estrechamientos de hasta 75 cm. siempre que su longitud no supere los 50 cm. y en ningún caso enfrentados a puertas.

4. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 0,60 metros.

Art.5.90.—Accesos comunes e interiores en locales hoteleros

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas.

Art.5.91.—Circulación interior en uso comercial

1. En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categoría Tco.2, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m.; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

Art.5.92.—Pasajes comerciales

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 4 metros en todo su recorrido.

Art.5.93.—Accesos comunes e interiores en locales de oficinas

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Art.5.94.—Aparatos elevadores

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino sea manifiestamente innecesario.

2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente «Reglamento de Aparatos Elevadores» e Instrucciones técnicas que lo desarrollen.

3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes Normas.

4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 30 cm. sobre la rasante en la entrada del edificio (acceso a pie llano), no obstante podrá situarse a mayor cota cuando el acceso al mismo desde la entrada del zaguán pueda realizarse mediante rampa que cumpla con las condiciones del artículo 5.86.

5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Sección Cuarta:

Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones

Art.5.95.—Señalización en los edificios

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.5.96.—Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación «NBE-CPI-82 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios», y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.
4. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

Art.5.97.—Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Sección Quinta:
Condiciones Ambientales

Art.5.98.—Condiciones Ambientales

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.
2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art.5.99.—Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2413/61 de 30 de noviembre) o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
 - e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
 - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Art.5.100.—Lugar de observación del impacto ambiental

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por la prescripción que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art.5.101.—Regulación del uso industrial y del uso almacén

1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de «molestas», «insalubres», «nocivas» y «peligrosas», se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.
2. El Ayuntamiento, en desarrollo de la presentes Normas podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenoricen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas Normas.

Art.5.102.—Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cubiertas de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el «Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria» —RD 1618/1980— e «Instrucciones técnicas complementarias IT.IC» —Orden de 16 de julio de 1981—, o normas equivalentes.

Art.5.103.—Instalación de clima artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación («Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria» -RD 1618/1980- e «Instrucciones técnicas complementarias IT.IC» -Orden de 16 de julio de 1981-, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Art.5.104.—Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Art.5.105.—Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art.5.106.—Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

Art.5.107.—Vibraciones

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación.

Art.5.108.—Deslumbramiento

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección Sexta:

Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales

A) Servicios y dotaciones de los edificios

Art.5.109.—Dotación de agua

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Art.5.110.—Dotación de energía eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Art.5.111.—Instalaciones de transformación

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, no podrán situarse por debajo del primer sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Art.5.112.—Cuarto de contadores y controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art.5.113.—Puesta a tierra

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art.5.114.—Otras energías

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Art.5.115.—Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Art.5.116.—Radio y Televisión

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art.5.117.—Evacuación de aguas pluviales

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Art.5.118.—Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

Art.5.119.—Evacuación de residuos sólidos

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Art.5.120.—Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas

Art.5.121.—Programa mínimo de vivienda

Toda vivienda de nueva planta estará constituida, como mínimo, por las siguientes piezas:

— Estar-comedor, cocina, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo. O bien:

— Estar, cocina-comedor, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo. O bien:

— Estar-comedor-cocina, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo.

Art.5.122.—Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda

1. Para las viviendas acogidas al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

2. Para el resto de viviendas de superficie útil mayor de 60 metros cuadrados se estará a lo siguiente:

a) Estar

Su superficie útil mínima vendrá en función del número de dormitorios de que disponga la vivienda:

Superficie útil mínima	Dormitorios
12 metros cuadrados	1
14 metros cuadrados	2
16 metros cuadrados	3
18 metros cuadrados	4
22 metros cuadrados	5 o más

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

b) Estar-comedor

Su superficie útil mínima vendrá en función del número de dormitorios de la vivienda:

Superficie útil mínima	Dormitorios
14 metros cuadrados	1
16 metros cuadrados	2
20 metros cuadrados	3
22 metros cuadrados	4
26 metros cuadrados	5 o más

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

c) Estar-comedor-cocina

Su superficie útil mínima vendrá en función del número de dormitorios de la vivienda:

Superficie útil mínima	Dormitorios
18 metros cuadrados	1
24 metros cuadrados	2
28 metros cuadrados	3
32 metros cuadrados	4

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

d) Cocina

Tendrá una superficie útil mínima de 8 metros cuadrados, de los cuales se destinarán como mínimo 5,50 metros cuadrados a cocina propiamente dicha, y 2,50 metros cuadrados a lavadero. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de 1,70 metros de diámetro como mínimo. De disponerse el lavadero en pieza independiente de la cocina, ésta tendrá una superficie útil mínima de 6 metros cuadrados.

e) Cocina-comedor

Tendrá una superficie útil mínima de 10 metros cuadrados, de los cuales se destinarán, al menos, 7,50 metros cuadrados a cocina-comedor y 2,50 metros cuadrados a lavadero. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de 2,30 metros de diámetro como mínimo. De disponerse el lavadero en pieza independiente, la cocina-comedor tendrá una superficie útil mínima de 8 metros cuadrados.

f) Dormitorio principal

Tendrá una superficie útil mínima de 12 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir, como mínimo, una superficie libre rectangular de 2,60 x 2,80 metros

g) Dormitorio doble

Tendrá una superficie útil mínima de 10 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir, como mínimo, una de las superficies libres rectangulares siguientes:

— Superficie libre rectangular de 2,40 x 2,60 metros

— Superficie libre rectangular de 1,90 x 4 metros

h) Dormitorio sencillo

Tendrá una superficie útil mínima de 6 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir, como mínimo, una superficie libre rectangular de 1,90 x 2 metros

i) Cuarto de aseo

El cuarto de aseo tendrá una superficie útil mínima de 3 metros cuadrados. Estará compuesto, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro.

El acceso al cuarto de aseo de la vivienda, cuando ésta sólo disponga de uno, no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio, salvo en apartamentos de un único dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde el Estar-comedor, se hará mediante un distribuidor con doble puerta.

En caso de haber más de un cuarto de aseo por vivienda, al menos uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

j) Armario ropero

Cada vivienda dispondrá de una superficie libre con una dimensión de fondo mínima no inferior a 55 cm, destinada a armarios roperos cuya su-

perficie útil total vendrá en función del número de dormitorios, no siendo inferior a:

Superficie útil mínima	Dormitorios
0,80 metros cuadrados.....	1
1,20 metros cuadrados.....	2
1,80 metros cuadrados.....	3
2,40 metros cuadrados.....	4
2,70 metros cuadrados.....	5 o más

A los efectos de este cómputo las porciones de las piezas ocupadas por armarios roperos se entenderán incluidas en las superficies de las piezas, no pudiendo invadir, en ningún caso, las superficies libres rectangulares (o circulares) mínimas que se exigen.

k) Vestíbulo

Tendrá una superficie útil mínima de 1,40 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir un cuadrado de dimensiones mínimas de 1,10 x 1,10 metros de modo que uno de sus lados coincida con el paramento interior de la puerta de acceso a la vivienda.

l) Pasillos y puertas

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.89.

m) Tendedero

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien mediante tendedero común. Toda vivienda, de tres o más dormitorios, tendrá un espacio, cubierto y abierto al exterior, de no menos de 2,50 metros cuadrados de superficie útil, destinado al tendido de ropa que no será visible desde el espacio público, para lo cual se dispondrá un sistema que disminuya sensiblemente la visión de la ropa tendida. Tendedero y lavadero podrán ubicarse en una misma pieza, independiente de la cocina, de no menos de 2,50 metros cuadrados.

3. Viviendas rehabilitadas

En ningún caso serán de aplicación las exigencias del apartado 2 anterior para las viviendas que resulten de la rehabilitación de edificios cuya estructura arquitectónica originaria impida o simplemente dificulte su cumplimiento. Tales exigencias sólo serán recabables de las viviendas de nueva planta que se construyan.

C) Aseos

Art.5.123.—Aseos en locales de comercio

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

Art.5.124.—Aseos en usos hoteleros y análogos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 200 metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada 500 metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a 250 metros cuadrados, un lavabo.

Art.5.125.—Aseos en oficinas

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

CAPITULO QUINTO:

De los locales de aparcamiento de vehículos

Sección Primera:

Condiciones básicas

Art.5.126.—Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio

que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en los artículos 5.130 y siguientes.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta en un 50% a la mínima establecida por estas Normas en los siguientes casos:

a) En parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12 x 20 metros o un cuadrado de 15 x 15 metros.

b) Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Art.5.127.—Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5,00	2,50
Plaza minusválido	4,50	3,50
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12,00	3,50

2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art.5.128.—Garajes y estacionamientos

1. En función de su régimen de explotación los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por garaje el local destinado a aparcamiento de vehículos en régimen de explotación de venta en plazas o en alquiler de las mismas por períodos iguales o superiores a un mes.

b) Se entiende por estacionamiento el local destinado a aparcamiento de vehículos cuyo régimen de explotación es el de alquiler de plazas por períodos de tiempo inferiores al mes o bien con explotación mixta.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

- Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- Edificios exclusivos.
- Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente, de acuerdo con lo que regulen las Ordenanzas Municipales en su caso.

Art.5.129.—Aparcamiento en los espacios libres

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Sección Segunda:

Dotación mínima de aparcamientos

Art.5.130.—Dotación de aparcamientos para uso residencial

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada vivienda en las categorías Rpf y Run, y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en la categoría Rcm.

Art.5.131.—Dotación de aparcamientos para uso industrial o de almacén

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Art.5.132.—Dotación de aparcamientos en usos comerciales

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial.

Art.5.133.—Dotación de aparcamientos en usos hoteleros

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Art.5.134.—Dotación de aparcamientos para oficinas

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

Art.5.135.—Dotación de aparcamientos en usos recreativos

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 personas de aforo.

Art.5.136.—Dotación de aparcamientos para minusválidos

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.

Art.5.137.—Dotación de aparcamientos en edificios protegidos

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Sección tercera:

Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos

Art.5.138.—Accesos y circulación interior de vehículos

1. Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 2%) de 3 metros de anchura mínima si el acceso es unidireccional y la vía pública por la que se accede tiene un ancho no inferior a 12 metros, o de 4 metros si la vía tiene un ancho igual o inferior a 12 metros. Si es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6 metros. La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

2. Los accesos y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros

3. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura, no barrerán la vía pública.

4. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- En lugares de escasa visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los aparcamientos de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros

7. Los aparcamientos entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros

8. Los aparcamientos de superficie superior a 6.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, cada una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos

accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

9. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, del 12%, medida por la línea media. No obstante en locales de aparcamientos de superficie no superior a 600 metros cuadrados se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15% para rampas en curva.

10. El ancho mínimo de las rampas en función de sus características será el siguiente:

— Rectilínea unidireccional	3,00 metros
— Rectilínea bidireccional	6,00 metros
— No rectilínea unidireccional.....	3,50 metros
— No rectilínea bidireccional.....	6,75 metros

(3,50 metros carril interior; 3,25 metros carril exterior)

11. En función de la superficie de local de aparcamiento a la que sirvan, se dispondrán, como mínimo las siguientes rampas:

— Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional.

— Superficie entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.

— Superficie superior a 6.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

12. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

13. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros.

14. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 metros.

15. El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 metros.

16. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a) En calles unidireccionales:

— De 4,50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).

— De 4,50 metros en todas las calles por las que deban circular más de 100 vehículos.

— De 3,00 metros en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

— De 6,00 metros en todas las calles por las que deban circular más de 100 vehículos.

— De 4,50 metros en todos los demás casos.

17. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas.

Art.5.139.—Accesos peatonales a locales de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:

a) Ningún punto del recinto de cada planta quedará situado a más de 50 metros de un acceso exclusivo de peatones.

b) En locales de aparcamiento de superficie inferior a 600 metros cuadrados la puerta de acceso peatonal podrá estar integrada en la puerta de acceso de vehículos. Asimismo, en estos locales, podrá utilizarse como acceso peatonal el zaguán del edificio.

c) Los locales de aparcamiento de superficie superior a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un acceso peatonal independiente por cada 2.000 metros cuadrados de superficie de garaje o fracción superior a 1.000 metros cuadrados.

d) El ancho libre mínimo de escaleras y accesos peatonales será, en todo su recorrido, de 1 metro para locales de aparcamiento de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados; de 1,10 metros para locales entre

2.000 y 6.000 metros cuadrados; y de 1,30 metros para los de más de 6.000 metros cuadrados.

Art.5.140.—Altura libre en locales de aparcamiento

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2 metros

Art.5.141.—Ventilación en locales de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos.

2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

TITULO SEXTO:

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA

CAPITULO PRIMERO:

Division del territorio en Zonas de Calificacion Urbanística

Art.6.1.—Las Zonas de Calificación Urbanística

La división del territorio municipal en Zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

Art.6.2.—Zonas de Calificación en las distintas clases de suelo

1. En suelo urbano las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.

2. En Suelo Urbanizable Programado se establece una única Zona de calificación urbanística de uso dominante residencial (Programado de Uso dominante Residencial: PRR) en la que se establecen dos sectores (PRR-1 y PRR-2) uno por cada cuatrienio. Los correspondientes Planes Parciales deberán concretar las normas de ordenación, la calificación pormenorizada de usos y volúmenes, así como estructurar los sistemas locales de conformidad con las edificabilidades permitidas por el presente Plan para cada uso y en cada sector. El concepto de Zona de calificación urbanística no debe confundirse con el concepto de zona a efectos de determinación del aprovechamiento medio se regula en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento.

3. En el Suelo Urbanizable No Programado se señala una única área de uso dominante residencial (NPR) en la que se distinguen tres subáreas: NPR-1, NPR-2 y NPR-3.

4. En Suelo No Urbanizable las Zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilidades de los terrenos. Se trata de Zonas permanentes a lo largo del período de vigencia del Plan.

5. En cualquier clase de suelo: los Sistemas Generales, que constituyen en sí mismos Zonas de calificación urbanística.

Art.6.3.—División en zonas

El territorio municipal se divide en Zonas de calificación urbanística cuya delimitación gráfica se señala en el Plano B de Calificación del Suelo. Las Zonas son las siguientes:

1. En Suelo Urbano:
 - CAS Cascos
 - ENS Ensanche
 - UFA Vivienda Unifamiliar
 - TER Terciario
 - IND Industrias y Almacenes
 - APD Areas de planeamiento diferenciado
2. En Suelo Urbanizable Programado:
 - PRR Programado de uso dominante Residencial
3. En Suelo Urbanizable No Programado:
 - NPR No Programado de uso dominante Residencial
4. En Suelo No Urbanizable:
 - PM Protección del medio rústico
 - PA Protección Agrícola
 - PE Protección ecológica, medioambiental y paisajística
 - PH Protección Histórico-artística
 - PY Protección de yacimientos arqueológicos
 - PI Protección de Infraestructuras
5. En cualquier clase de suelo, los Sistemas Generales:
 - GRV Sistema General de Red Viaria
 - GFR Sistema General Ferroviario
 - GEL Sistema General de Espacios Libres
 - GSP Sistema General de Servicios Públicos
 - GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios

CAPITULO SEGUNDO:

Zona de Cascos

Sección primera:

Definición, ámbito, subzonas y usos

Art.6.4.—Definición y ámbito

La Zona de Cascos está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Art.6.5.—Subzonas

En la Zona de Cascos se diferencian dos Subzonas:

- a) Subzona CAS-1 (Casco): comprende los tejidos urbanos tradicionales, mayoritariamente de vivienda unifamiliar («cases de poble») con patio de parcela.
- b) Subzona CAS-2 (San Isidro): comprende el área de San Isidro de Benagéber.

Sección segunda:

Condiciones específicas de la Subzona CAS-1

Art. 6.6.—Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial unifamiliar (Run).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a) Terciarios: Tco.1b y Tco.2.
Tho.2.
Tre.2, Tre.3 y Tre.4.
 - b) Industriales: Ind.2.
 - c) Almacenes: Alm.1c y Alm.2.
 - d) Dotacionales: Dce y Din.
 - e) Aparcamiento: Par.1d y Par.2.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Subzona.
4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
 - a) Alm.1a y Alm.1b.—Almacenes compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1).
 - b) Ind.1.—Locales industriales compatibles con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con acce-

sos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1a y Alm.1b).

c) Par.1.—Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

— En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

— Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

— Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Rcm.—Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja).

e) Run.—Uso Residencial Unifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona.

f) Tco.1a.—Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Tho.1.—Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

h) Tof.—Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en planta baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre.1.—Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.—Dotacionales.

Se admiten en cualquier situación.

Art.6.7.—Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 50 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 9 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5.
- f) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable no podrá rebasar los 17 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

No obstante se admitirá en los patios de parcela la construcción, en planta baja, de edificaciones auxiliares al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 21 metros de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 60 metros cuadrados por parcela.
- b) El patio de parcela, en contacto con la edificación principal, resultante libre de edificación no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados.
- c) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 4 metros.

Art.6.8.—Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo al cuadro siguiente:

Núm. de plantas	Altura de cornisa en metros
1	4
2	7

2. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio aun superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 0,50 + 0,20 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en el apartado 1 de este artículo.

3. Tolerancia de alturas.

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafiadas en el Plano C.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas y antenas. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada y sin ningún hueco en su ejecución.

b) Las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros menores en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

5. No se permite la construcción de semisótanos.

6. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros ni a más de 4,00 metros sobre la cota de referencia.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

c) No se permite la construcción de Entreplantas.

7. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona CAS-1.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 5 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 5 a menos de 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 30 cm.

— Aleros con una longitud máxima de vuelo de 30 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 55 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:

— Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

— Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

— Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

d) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

— Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.

— El retiro no será menor de 2 metros.

— El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante se admitirán entrantes destinados a tendedores de las viviendas siempre que su cerramiento diáfano garantice un tratamiento homogéneo y continuo de la fachada.

Art.6.9.—Condiciones funcionales de la edificación

Se estará a lo señalado en las Ordenanzas Generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Art.6.10.—Condiciones estéticas

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

Art.6.11.—Dotación de aparcamientos

1. No será exigible en estas Subzona la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Sección tercera:

Condiciones específicas de la Subzona CAS-2
(Conjunto protegido de San Isidro de Benagéber)

Art.6.12.—Usos

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.

Art.6.13.—Condiciones especiales

Las actuaciones en esta Subzona se atenderán a los siguientes criterios:

a) Tan sólo se admitirán las obras de rehabilitación, restauración y/o reestructuración de las edificaciones existentes, tendentes al mantenimiento y/o recuperación de las tipologías edilicias originales del conjunto, con eliminación de aquellos elementos impropios que no respondieren a las citadas tipologías.

b) Ello implica el mantenimiento, entre otros, de los parámetros originarios siguientes:

- Trama parcelaria
- Ocupación en planta por la edificación
- Patios de parcela
- Ritmos y proporciones de los huecos de fachada.
- Alturas de cornisa
- Cuerpos salientes (tipo, longitud y anchura del vuelo, elementos de protección, etc..)
- Tratamiento de las fachadas (enfoscado, color, etc.)
- Elementos de cubierta.

CAPITULO TERCERO:

Zona de Ensanche

Sección primera:

Ambito y usos

Art.6.14.—Ambito

1. La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.
2. Comprende aquellas áreas del Suelo Urbano, en las que se produjo la expansión de la ciudad al amparo del Planeamiento anterior, y las nuevas áreas de borde que prevé el presente Plan. Están constituidas tipológicamente, en su mayor parte, por edificios plurifamiliares, agrupados en torno a un patio de manzana, no obstante se incluyen en esta Zona algunos bloques de edificación abierta.

Art.6.15.—Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el de Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios: Tco.2, Tho.2 y Tre.4.
- b) Industriales: Ind.2.
- c) Almacenes: Alm.2.
- d) Dotacionales: Dce, Din.
- e) Aparcamientos: Par.1d y Par.2

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.—Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.—Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.—Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

— En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).

— Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

— Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Rcm.—Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.—Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el

que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

f) Tco.1.—Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.000 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 1.600 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (pero con una superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja

g) Tho.1.—Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Tof.—Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Tre.—Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.—Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda:

Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.6.16.—Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que, pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, y de la condición d) cuando la parcela limite con dicha edificación en el linde más próximo al quiebro.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano C. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

Art.6.17.—Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4,80 + 2,90 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Núm. de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7,70
3	10,60
4	13,50
5	16,40
6	19,30

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano C, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aun superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 1,10 + 0,10 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos que las grafiadas en el Plano C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 3 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C, y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) No se permiten cubiertas inclinadas.

b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirá, no obstante, retiros meno-

res en aquellos casos que por la exigüidad de la parcela o por criterios compositivos de fachada quede suficientemente justificada la excepción.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

7. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,80 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

c) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

8. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5,10 metros sobre la cota de referencia.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes en la Zona ENS

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

— Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

— Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm., sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos.

— Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

— Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

— Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

— Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm., sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.

— Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

— Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

— Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

10. En la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

11. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

12. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano C siempre con tratamiento de fachada exterior.

b) Cuando el linde lateral se halle a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, en la franja de edificación de mayor altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

Art.6.18.—Condiciones funcionales de la edificación

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

**CAPITULO CUARTO:
Zona de Vivienda Unifamiliar**

**Sección primera:
Ambito, subzonas y usos**

Art.6.19.—Ambito

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Art.6.20.—Subzonas

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) Subzona UFA-1. Vivienda Unifamiliar en Hilera
- b) Subzona UFA-2. Vivienda Unifamiliar Aislada (Masías)

Art.6.21.—Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Residencial plurifamiliar y comunitario (Rpf y Rcm).
- b) Terciarios: Tco.2, Tho.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4.
- c) Industriales: Ind.1 e Ind.2.
- d) Almacenes: Alm.1b, Alm.1c y Alm.2.
- e) Dotacionales: Dce y Din.
- f) Aparcamiento: Par.1d y Par.2.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente, de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1a.—Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

b) Par.1.—Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

— En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

— Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

— Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

c) Tco.1a.—Uso Comercial compatible con la vivienda.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Con la limitación de no superar los 200 m² de venta en UFA-1.

d) Tho.1.—Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Tof.—Locales de oficina.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

f) Tre.1.—Actividades recreativas.

Tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 10 viviendas, debiendo disponerse en edificio diferenciado de las mismas.

g) D.—Dotacionales.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

Sección Segunda:

Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.6.22.—Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones tercera y cuarta de este Capítulo.

2. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 2,20 metros, y sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

Art.6.23.—Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en 7 metros con un máximo de dos plantas (incluida la baja).

2. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30%.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.81, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3. Se permite la construcción de semisótanos.

4. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia.

b) No se permite la construcción de Entreplantas.

5. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno.

b) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el Plan (artículos 5.20 apartado 3, y 5.27), así como de respetar las distancias a lindes que se establecen.

Art.6.24.—Condiciones funcionales de la edificación

En la Subzona UFA-1 no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Sección Tercera:

**Condiciones específicas de la subzona UFA-1
Vivienda Unifamiliar en Hilera**

Art.6.25.—Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 120 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.

Caso de grafiarse alineaciones en el Plano C, éstas se entenderán como indicativas.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50%.

Art.6.26.—Condiciones de volumen y forma de los edificios

Las condiciones de volumen y forma de los edificios, además de las señaladas en el artículo 6.23 serán las siguientes:

—Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,00 m²/m²s sobre parcela.

Art.6.27.—Actuaciones conjuntas

En actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 90 metros cuadrados.

b) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (120 metros cuadrados).

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará con una conexión rodada, de ancho no inferior a 5 metros, con la vía pública.

d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre.

Sección Cuarta:

Condiciones específicas de la Subzona UFA-2 Vivienda Unifamiliar Aislada (Masías)

Art.6.28.—Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 400 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros, y de 3 metros a los restantes lindes.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 25%.

Art.6.29.—Condiciones de volumen y forma de los edificios

Las condiciones de volumen y forma de los edificios, además de las señaladas en el artículo 6.23 serán las siguientes:

— Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m²/m²s sobre parcela.

Art.6.30.—Actuaciones conjuntas

En actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados.

b) La distancia entre paramentos exteriores de viviendas distintas no podrá ser inferior a la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferior a 6 metros.

c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (400 metros cuadrados).

d) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.

e) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

CAPITULO QUINTO:

Zona de terciario

Art.6.31.—Ambito

La Zona de Terciario está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Esta Zona se limita a unos terrenos en torno a los cuales se ha venido implantando usos terciarios recreativos.

Art.6.32.—Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el de Terciario (T), en todos los tipos y categorías previstos por las presentes Normas.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R).

b) Industriales: Ind.1. e Ind.2.

c) Almacenes: Alm.2.

d) Dotacionales: Dce, Din.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta Zona.

Art.6.33.—Condiciones de la parcela y de la edificación

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La Superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 20 metros de lado uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

4. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 50 %.

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,00 m²/m²s.

b) La altura de cornisa máxima será de 12 metros y el número máximo de plantas de 3.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el Plan (artículos 5.20 apartado 3, y 5.27), y siempre y cuando se respeten las distancias a lindes (artículo 5.15) que se establecen.

CAPITULO SEXTO:

Zona de industrias y almacenes

Art.6.34.—Ambito

La Zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Art.6.35.—Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado

de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.

b) Terciarios:

— Hotelero (Tho).

— Oficinas (Tof), salvo que las oficinas se encuentren directamente vinculadas a la actividad industrial o de almacén de la parcela.

— Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

c) Dotacionales:

— Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.3, Din.4 y Din.7.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

Art.6.36.—Condiciones de la parcela y de la edificación

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento:

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 %.

b) Los espacios libres resultantes se situarán en el frente de parcela en contacto con la vía pública al menos en un 20% de la superficie de parcela. Estos espacios libres no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

c) La edificación quedará retirada de todos y cada uno de los lindes frontales en una distancia no inferior a 5 metros.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de la edificación será de 12 metros y el número máximo de plantas de 3.

b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,40 m²/m²s.

c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

4. Condiciones estéticas.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

CAPITULO SEPTIMO:

Áreas de planeamiento diferenciado (APD)

Sección Primera:

Ámbito y Subzonas

Art.6.37.—Ámbito

La Zona de Áreas de planeamiento diferenciado está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Art.6.38.—Subzonas

Se diferencian las siguientes Subzonas:

a) Subzona APD-1: área de los Combonianos.

b) Subzona APD-2: área del Seminario.

c) Subzona APD-3: área de las Obreras de la Cruz

Sección Segunda:

Condiciones específicas

Art.6.39.—Subzona APD-1: área de los Combonianos

La ordenación en la Subzona se realizará previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se deberán contemplar los siguientes parámetros y condiciones:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad global de 0,18 m²/m²s.

b) Se establece un coeficiente de ocupación del 10%.

c) Número máximo de plantas: cuatro.

d) Altura máxima de cornisa: 16 metros.

e) Las áreas resultantes no edificadas se destinarán a espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y viales privados. Deberá respetarse el arbolado existente.

f) La edificaciones se destinarán a usos dotacionales privados y de residencial comunitario.

Art.6.40.—Subzona APD-2: área del Seminario

La ordenación en la Subzona se realizará previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se deberán contemplar los siguientes parámetros y condiciones:

a) Se establece una edificabilidad de nueva planta de 5.000 m² (es decir además de las superficies ya construidas del Seminario y del Mas de Cuesta).

b) Se establece una ocupación máxima de la edificación de nueva planta de 2.500 m² de suelo.

c) Número máximo de plantas: tres.

d) Altura máxima de cornisa: 12 m.

e) Las áreas resultantes no edificadas se destinarán a espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y viales privados. Deberá respetarse el arbolado existente.

f) La edificaciones se destinarán a usos dotacionales privados y de residencial comunitario, debiendo situarse a una distancia no menor de 25 metros del edificio del Seminario y del Mas de Cuesta.

Art.6.41.—Subzona APD-3: área de las Obreras de la Cruz

La ordenación en la Subzona se realizará previa formulación y aprobación de un Estudio de Detalle en el que se deberán contemplar los siguientes parámetros y condiciones:

a) Se establece una edificabilidad de nueva planta de 1.000 m² de techo (es decir además de las superficies ya construidas del edificio de las Obreras y del Mas del Xocolater).

b) Número máximo de plantas: tres.

c) Altura máxima de cornisa: 12 m.

d) Las áreas resultantes no edificadas se destinarán a espacios libres, instalaciones deportivas al aire libre y viales privados. Deberá respetarse el arbolado existente.

CAPITULO OCTAVO:

Suelo urbanizable

Sección primera:

Suelo Urbanizable Programado

Art.6.42.—División del Suelo Urbanizable Programado

En el Suelo Urbanizable Programado se establece una única área de Calificación urbanística:

Programado de Uso dominante Residencial: PRR.

Dicha Área está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano B de Calificación del suelo. En ella se distinguen dos sectores:

- a) Sector PRR-1
 b) Sector PRR-2

Las alineaciones viarias y sistemas señalados en el Plano C tienen carácter vinculante, debiendo ser respetadas en el Plan Parcial correspondiente.

Art.6.43.—Sector PRR-1. Determinaciones urbanísticas

1. Determinaciones de aprovechamiento.

Zona de Calificación Urbanística	PRR
Denominación Sector	PRR-1 (Masías Este)
Cuatrenio	primero
a Superficie SUP primer cuatrienio	200.262 m ² s
b Superficie Sector	172.757 m ² s
Sistemas Generales vinculados	GEL-102 (10.345 m ² s)
.....	GSP-619 (17.160 m ² s)
c Total superficie Sistemas Generales	27.505 m ² s
d Coeficiente de edificabilidad global	0,30 m ² /m ² s
bxd=e Edificabilidad total sector PRR-1	51.827 m ² t
f Coeficiente de zona	1
g Coeficiente de sector	1
fxg=h Coeficiente de homogeneización	1
exh=i Aprovechamiento sector PRR-1	51.827 u.a.
i/b=j Aprovechamiento medio sector PRR-1	0,3 u.a./m ² s
i/a=k Aprov. medio del SUP en el primer cuatrienio	0,259 u.a./m ² s
Densidad máxima sector PRR-1	20 viv./Ha.

2. Otras determinaciones.

Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa	Indistinta (pública/privada)
Uso dominante	Residencial Unifamiliar (Run)
Usos Prohibidos	Almacenes (Alm.1b, Alm.1c y Alm.2)
.....	Dotacionales (Dce, Din.1, Din.2 y Din.4)
.....	Industriales (Ind.1 e Ind.2)
.....	Aparcamientos (Par.1d y Par.2)
.....	Terciarios (Tco.1b, Tco.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4)

3. Condiciones de la ordenación.

Será vinculante el trazado del bulevar central grafiado en el plano C que deberá tener el carácter de eje vertebrador de la ordenación del futuro Plan Parcial, no siendo computable a los efectos de las cesiones de espacios libres para jardines y áreas de juego establecidas en el anexo al Reglamento de Planeamiento.

El Plan Parcial deberá resolver adecuadamente la protección ambiental del área ante el impacto negativo del trazado del ferrocarril y la articulación con la trama urbana preexistente de esta zona de Masías.

Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de arboles con una separación máxima de 8 metros

Art.6.44.—Sector PRR-2 Determinaciones urbanísticas

1. Determinaciones de aprovechamiento.

Zona de Calificación Urbanística	PRR
Denominación Sector	PRR-2
Cuatrenio	segundo
a Superficie SUP segundo cuatrienio	151.514 m ² s
b Superficie Sector	135.814 m ² s
Sistemas Generales vinculados	GEL-101 (15.700 m ² s)
c Total superficie Sistemas Generales	15.700 m ² s
d Coeficiente de edificabilidad global	0,30 m ² /m ² s
bxd=e Edificabilidad total sector PRR-2	40.744 m ² t
f Coeficiente de zona	1
g Coeficiente de sector	1
fxg=h Coeficiente de homogeneización	1
exh=i Aprovechamiento sector PRR-2	40.744 u.a.
i/b=j Aprovechamiento medio sector PRR-2	0,3 u.a./m ² s
i/a=k Aprov. medio del SUP en el primer cuatrienio	0,269 u.a./m ² s
Densidad máxima Sector PRR-2	20 viv./Ha.

2. Otras determinaciones.

Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa	Indistinta (pública/privada)
Uso dominante	Residencial Unifamiliar (Run)
Usos Prohibidos	Almacenes (Alm.1b, Alm.1c y Alm.2)
.....	Dotacionales (Dce, Din.1, Din.2 y Din.4)
.....	Industriales (Ind.1 e Ind.2)
.....	Aparcamientos (Par.1d y Par.2)
.....	Terciarios (Tco.1b, Tco.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4)

3. Condiciones de la ordenación.

El eje longitudinal del sector, prolongación de la Avd. Daniel Comboni, deberá diseñarse como vía arbolada, singularizando los espacios de encuentro con la ciudad de Moncada, en el Parque de la Ermita y con el núcleo occidental de Masías.

Será vinculante el trazado viario que se grafia en el Plano C de Estructura Urbana.

Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de arboles con una separación máxima de 8 metros

Sección Segunda:

Suelo Urbanizable No Programado

Art.6.45.—División del Suelo Urbanizable No Programado

En el Suelo Urbanizable No Programado se establece una única área de Calificación urbanística:

No programado de Uso dominante Residencial: NPR.

Dicha Área está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el Plano B de Calificación del suelo. En ella se distinguen tres subáreas:

- a) Subárea NPR-1
 b) Subárea NPR-2
 b) Subárea NPR-3

Art.6.46.—Subárea NPR-1. Determinaciones urbanísticas

1. Determinaciones de aprovechamiento.

Zona de Calificación Urbanística	NPR
Denominación Subárea	NPR-1 (Badía)
Superficie Total	11,65 Has.
Sistemas Generales vinculados	6.000 m ² s (GEL)
Total superficie Sistemas Generales	6.000 m ² s
Coeficiente de edificabilidad global	0,50 m ² /m ² s
Edificabilidad total subárea NPR-1	55.250 m ² t
Densidad máxima	30 viv./Ha.

2. Otras determinaciones.

Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa	Indistinta (pública/privada)
Uso dominante	Residencial Unifamiliar (Run)
Usos Prohibidos	Almacenes (Alm.1b, Alm.1c y Alm.2)
.....	Dotacionales (Dce, Din.1, Din.2 y Din.4)
.....	Industriales (Ind.1 e Ind.2)
.....	Aparcamientos (Par.1d y Par.2)
.....	Terciarios (Tco.1b, Tco.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4)

3. Condiciones de la ordenación.

El Programa de Actuación Urbanística (PAU) deberá abarcar la subárea NPR-1 completa.

Será vinculante el trazado y sección mínima de los siguientes viales:

— Bulevar que conecta en dirección norte-sur los parques de la Ermita y de Badía.

— Vial paralelo al anterior bulevar por el oeste de la piscina municipal.

— Viales transversales a los dos citados grafiados en el Plano C.

Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de arboles con una separación máxima de 8 metros.

Art.6.47.—Subárea NPR-2. Determinaciones urbanísticas

1. Determinaciones de aprovechamiento.
 - Zona de Calificación UrbanísticaNPR
 - Denominación Subárea.....NPR-2 (Puntarró)
 - Superficie Total4,2 Has.
 - Sistemas Generales vinculadosno
 - Coefficiente de edificabilidad global0,50 m²/m²s
 - Edificabilidad total subárea NPR-2.....21.000 m²t
 - Densidad máxima35 viv./Ha.

2. Otras determinaciones.
 - Sistema de actuaciónCompensación
 - IniciativaIndistinta (pública/privada)
 - Uso dominante.....Residencial Unifamiliar (Run)
 - Usos Prohibidos.....Almacenes (Alm.1b, Alm.1c y Alm.2)
 -Dotacionales (Dce, Din.1, Din.2 y Din.4)
 -Industriales (Ind.1 e Ind.2)
 -Aparcamientos (Par.1d y Par.2)
 -Terciarios (Tco.1b, Tco.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4)

3. Condiciones de la ordenación.
El Programa de Actuación Urbanística (PAU) deberá abarcar la subárea NPR-2 completa y desarrollarse mediante un único Plan Parcial.

Será vinculante el trazado viario que une la plaza de la Madre Francisca de la Concepción con la Avda. de las Germanías que deberá tener tratamiento de bulevar.

El Plan Parcial deberá valorar y considerar como elementos relevantes para el diseño del área el trazado de la Real Acequia de Moncada y el Palacio de los Condes de Rótova.

Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de arboles con una separación máxima de 8 metros

Art.6.48.—Subárea NPR-3. Determinaciones urbanísticas

1. Determinaciones de aprovechamiento.
 - Zona de Calificación UrbanísticaNPR
 - Denominación SubáreaNPR-3
 - Superficie Total4,3 Has.
 - Sistemas Generales vinculadosno
 - Coefficiente de edificabilidad global0,30 m²/m²s
 - Edificabilidad total subárea NPR-312.900 m²t
 - Densidad máxima20 viv./Ha.

2. Otras determinaciones.
 - Sistema de actuaciónCompensación
 - IniciativaPrivada
 - Uso dominanteResidencial Unifamiliar (Run)
 - Usos ProhibidosAlmacenes (Alm.1b, Alm.1c y Alm.2)
 -Dotacionales (Dce, Din.1, Din.2 y Din.4)
 -Industriales (Ind.1 e Ind.2)
 -Aparcamientos (Par.1d y Par.2)
 -Terciarios (Tco.1b, Tco.2, Tre.2, Tre.3 y Tre.4)

3. Condiciones de la ordenación.
El Programa de Actuación Urbanística (PAU) deberá abarcar la subárea NPR-3 completa y desarrollarse mediante un único Plan Parcial.

El Plan Parcial resolverá la protección ambiental del área frente al impacto del ferrocarril.

Condiciones de urbanización:

Los viales deberán tener una anchura no inferior a 12 metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y deberán incorporar alcorques para la plantación de arboles con una separación máxima de 8 metros

CAPITULO NOVENO:

Zonas en Suelo No Urbanizable

Art.6.49.—Zonas en Suelo No Urbanizable:

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

CAPITULO DECIMO:

Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales

Art.6.50.—Ambito

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

Art.6.51.—Tipos y categorías de Sistemas Generales:

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria.
 - GRV-1 Red de interés general del Estado
 - GRV-2 Red Básica Metropolitana
 - GRV-3 Red Local Metropolitana
- b) GFR Red ferroviaria
- c) GEL Sistema general de Espacios libres.
 - GEL-1 Parque Urbano
- d) GSP Sistema general de Servicios Públicos.
 - GSP-1 Polideportivo municipal
 - GSP-6 Polivalente
 - GSP-9 Cementerio
- e) GIS Sistema general de Infraestructuras Básicas y de Servicios.
 - GIS-1 Abastecimiento de agua
 - GIS-2 Suministro de Energía eléctrica
 - GIS-3 Evacuación y depuración de aguas residuales
 - GIS-4 Gaseoducto
 - GIS-5 Dominio público hidráulico
 - GIS-6 Acequia Real de Moncada

Art.6.52.—Usos

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) GFR Sistema General Ferroviario: Uso de comunicaciones (Dcm).
- c) GEL Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del).
- d) GSP Sistema General de Servicios Públicos: Uso dot. Deportivo (Dep) para GSP-1; Uso de Cementerio (Dce) para GSP-9.
- e) GIS Sistema General de Infraestructuras básicas y de servicios: Uso dotacional de infraestructuras Din.

Art.6.53.—Condiciones de carácter general

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Art.6.54.—Condiciones específicas

1. Red Viaria (GRV).
 - a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional que el Plan les asigna.
 - b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.
2. Red ferroviaria (GFR):
Se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente.
3. Parque urbano (GEL-1).
— Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, hasta un 25% de la superficie del parque, con una edificabilidad de 0,10 m²/m²s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.
4. Servicios Públicos (GSP).
Se estará a los específicos requerimientos funcionales de cada tipo. Los terrenos calificados de GSP-6 podrán destinarse preferentemente a equipamiento socio-cultural y/o sanitario-asistencial.
5. Infraestructuras Básicas y de Servicios (GIS).
Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

CAPITULO UNDECIMO:

Los sistemas locales

Art.6.55.—Ambito

Los Sistemas Locales están constituidos por las áreas expresamente grafadas con este título en el Plano C.

Art.6.56.—Usos

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales.

Art.6.57.—Tipos y categorías de Sistemas locales

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Locales:

- a) RV Sistema local de Red Viaria.
RV-4 Vía urbana
- b) EL Sistema local de Espacios libres.
- c) EC Sistema local Educativo-cultural
EC-2 Escolar
- d) SP Sistema local de Servicios Públicos.
- e) IS Sistemas locales de Infraestructuras Básicas y de Servicios.
IS-1 Abastecimiento de agua
IS-2 Suministro de Energía eléctrica
IS-3 Evacuación y depuración de aguas residuales
IS-6 Red de acequias
IS-7 Vías pecuarias

Art.6.58.—Condiciones de carácter general

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. Todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Art.6.59.—Condiciones específicas

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.
2. Los suelos que integran el Sistema Local de Espacios Libres se destinarán a las específicas categorías que se establecen:

- EL-2 Parque de barrio
- EL-3 Jardín
- EL-4 Jardín histórico
- EL-5 Area de Juegos
- EL-6 Paseo arbolado
- EL-7 Area peatonal

Se califican como Jardines históricos (EL-4), aquellos jardines que por su especial valor artístico o por la presencia de elementos singulares vegetales y/o arquitectónicos, o por conformar el ambiente urbano en que se hallan deben ser conservados, manteniendo sus condiciones tipológicas o ambientales.

3. Sistema Educativo-cultural (EC)

- a) Area del Seminario (EC-1).
- b) Escolar (EC-2). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- b1) Coeficiente de ocupación: 50%
- b2) Coeficiente de edificabilidad neta: 2,00 m²/m²s
- b3) Número máximo de plantas: 4
- b4) El 25%, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,25 m² de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido.

4. Los suelos destinados a Sistemas locales de Servicios públicos polivalentes (SP-6) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

- SP-1 Deportivo
- SP-2 Socio-cultural

SP-3 Sanitario-asistencial

SP-4 Administrativo

SP-5 Religioso

SP-7 Mercado

Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2 m²/m²s.
- c) Número máximo de plantas: 4.
- d) Máxima altura de cornisa: 16 metros.

Art.6.60.—Usos provisionales

En las parcelas de dominio público destinadas a Servicios públicos y Equipamiento escolar podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

CAPITULO DUODECIMO:

Suelo dotacional de dominio y uso privado

Art.6.61.—Suelo dotacional de dominio y uso privado

1. El suelo dotacional, constituido por los sistemas locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado, se grafía mediante un asterisco en el Plano C. En caso de que cese la actividad privada podrán ser transferidos a dominio público para el desarrollo de los mismos usos por cualquiera de los medios previstos en derecho.

2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

TITULO SEPTIMO:
CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS
CAPITULO PRIMERO:

Introducción

Art.7.1.—Contenido

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

CAPITULO SEGUNDO:

Clasificación de los usos

Sección primera:

Según su adecuación

Art.7.2.—Uso dominante, permitido, complementario y prohibido

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
- c) Uso Complementario o Exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.
- d) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
- e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el art. 58.2 de la Ley del Suelo.

Sección segunda:

Según su naturaleza

Art.7.3.—Uso público, colectivo y privado

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

1. Uso Público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.

2. **Uso Colectivo:** es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.

3. **Uso Privado:** es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

Sección tercera:
Según su función

Art.7.4.—Uso Residencial (R)

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) **Uso Residencial Unifamiliar (Run):** en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) **Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf):** en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) **Uso Residencial Comunitario (Rcm):** edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc..

Art.7.5.—Uso Terciario (T)

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. **Uso Comercial (Tco):** comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) **Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Se distinguen las siguientes categorías:

— Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 400 m² (Tco.1a).

— Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 400 m² y no superior a 1.600 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (Tco.1b).

b) **Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 3.000 m² de techo. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros.

2. **Uso Hotelero (Tho):** comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).

b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Tho.2).

3. **Uso de Oficinas (Tof):** locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

4. **Uso Recreativo (Tre):** comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de

fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc..

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros (Tre.2).

c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).

d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

Art.7.6.—Uso Industrial (Ind)

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) **Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):**

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

b) **Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén (Ind.2):**

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Art.7.7.—Uso Almacén (Alm)

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) **Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):**

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Cabe distinguir:

— Con superficie total no superior a 120 m² (Alm.1a).

— Con superficie total mayor de 120 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros (Alm.1b).

— Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

b) **Uso Almacén limitado a zonas de uso Dominante Industrial y Almacén (Alm.2):**

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que por no considerarse incompatibles con el medio urbano se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Art.7.8.—Uso Dotacional (D)

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

1. Uso de Comunicaciones (Dcm):

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. Uso de Espacios libres (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

3. Uso de Equipamiento comunitario:

a) **Uso Educativo (Ded):** comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

b) **Uso Deportivo (Dep):** comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) **Uso Socio-cultural (Dsc):** comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) **Uso Sanitario (Dsa):** comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) **Uso Asistencial (Das):** comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) **Uso Administrativo (Dad):** comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) **Uso de Abastecimiento (Dab):** comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.

h) **Uso Religioso (Dre):** comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i) **Uso de Servicio Urbano (Dsr):** comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j) **Uso de Cementerio (Dce):** comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

4. Uso de Infraestructuras (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).

b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).

c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).

d) Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos (Din.4).

e) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o Norma equivalente) (Din.5).

f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

g) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.7).

Art.7.9.—Uso de Aparcamiento (Par)

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

— Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a)

— Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).

— Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

— En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2).

Art.7.10.—Usos Rústicos en el medio Natural (N)

Se distinguen los siguientes:

1. **Uso Agrícola (Nag):**

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. **Uso Ganadero (Nga):**

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. **Uso Forestal (Nfo):**

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. **Uso Extractivo (Nex):**

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc..

5. **Uso de Esparcimiento en el medio natural (Nes):**

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. **Uso de Protección del Medio natural (Nme):**

Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Art.7.11.—Resumen de los usos

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm	Almacén
Alm.1	Almacén compatible con la vivienda:
Alm.1a	superficie no superior a 120 m ²
Alm.1b	superficie mayor de 120 m ² y no superior a 600 m ²
Alm.1c	superficie mayor de 600 m ² y no superior a 1.600 m ²
Alm.2	Almacén limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.
D	Dotacional
Dab	Abastecimiento
Dad	Administrativo
Das	Asistencial
Dce	Cementerio
Dcm	Comunicaciones
Ded	Educativo
Del	Espacio libre
Dep	Deportivo
Din	Infraestructuras:
Din.1	Captación y depuración de agua.
Din.2	Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
Din.3	Estaciones depuradoras de aguas residuales.
Din.4	Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos
Din.5	Dominio público hidráulico.
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes.
Din.7	Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
Dre	Religioso.
Dsa	Sanitario.
Dsc	Socio-cultural.
Dsr	Servicio urbano
Ind	Industrial
Ind.1	Industrial compatible con la vivienda.
Ind.2	Industrial limitado a zonas de uso dominante industrial o almacén.
N	Uso rústico en el medio Natural
Nag	Agrícola

Nes	Esparcimiento en el medio natural
Nex	Extractivo
Nfo	Forestal
Nga	Ganadero
Nme	Protección del medio natural
Par	Aparcamiento
Par.1	Aparcamiento para uso público o privado.
Par.1a	En Planta baja, semisótano o sótano.
Par.1b	Bajo espacios libres privados o públicos
Par.1c	Al aire libre.
Par.1d	En edificio de uso exclusivo.
Par.2	Aparcamiento vehículos de transporte.
R	Residencial
Rcm	Residencial comunitario.
Rpf	Residencial plurifamiliar
Run	Residencial unifamiliar.
T	Terciario
Tco	Comercial:
Tco.1	Comercial compatible con la vivienda.
Tco.1a	Superficie de venta no superior a 400 m ² .
Tco.1b	Superficie de venta mayor de 400 m ² y no superior a 1.600 m ² .
Tco.2	Comercial enclavado en zonas no residenciales.
Tho	Hotelero:
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones.
Tho.2	Campamentos
Tof	Oficinas
Tre	Recreativo:
Tre.1	Aforo no superior a 300 personas.
Tre.2	Aforo mayor de 300 y no superior a 700 personas.
Tre.3	Aforo mayor de 700 y no superior a 1.500 personas.
Tre.4	Aforo mayor de 1.500 personas.

TITULO OCTAVO:

NORMATIVA ESPECIFICA DE ADAPTACION A LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA (julio de 1988)

CAPITULO UNICO

Art.8.1.—Del riesgo de inundación

1. Las áreas clasificadas en el Plan General como suelo urbano e incluidas por las Normas de Coordinación dentro de las zonas con riesgo de inundación, estarán sujetas a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que precisará la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado, dependiendo del tipo de riesgo y de la posibilidad o no de su recuperación, en base a las obras de defensa y protección previstas o que se pudieran prever, quedando hasta dicho momento supeditadas a las determinaciones establecidas en las citadas Normas de Coordinación (NCM 22,23,34,35,36 y 37).

2. En los sectores de suelo urbanizable afectados por riesgo de inundación, la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado en los términos definidos en el anterior apartado, serán establecidos por el Plan Parcial correspondiente. Hasta la aprobación definitiva de éstos, el régimen del suelo en dichos sectores estará sujeto, además de a las determinaciones de carácter general de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a las establecidas en las Normas de Coordinación del planeamiento metropolitano (NCM 22,23,34,35,36 y 37).

3. La ejecución de los elementos de Sistema General previstos por el Plan en Suelo No Urbanizable afectado por la zonificación de riesgo de inundación de las Normas de Coordinación, requerirá la tramitación previa de un Plan Especial que, además de las preceptivas determinaciones reglamentarias, justificará su compatibilidad y adaptación a las previsiones y determinaciones que establecen las normas para las áreas inundables, así como las obras de defensa y protección previstas para reducir o eliminar el citado riesgo de inundación (NCM 22,23,34,35,36 y 37).

4. Para las obras y edificaciones permitidas situadas en áreas de riesgo de inundación, especialmente en las de riesgo grave, se estará a los criterios que establece la NCM 38.

Art.8.2.—Del transporte

1. Las determinaciones establecidas por las Normas de Coordinación en materia de calificación de suelo con destino a las franjas de Reserva y

Protección Ferroviaria a lo largo de las líneas existentes de FGV, se entenderán explícitamente recogidas por el Plan General en los mismos términos y con idéntico valor normativo al que se dispone en aquéllas (NCM 74 a 80).

2. En los suelos urbanos y urbanizables donde, por existir edificación consolidada a una distancia inferior a la establecida por las normas, el Plan mantenga las alineaciones, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan determinarán el tratamiento del entorno ferroviario para mejorar su integración en los usos urbanos y reducir los efectos de barrera (NCM 78 y 79).

Art.8.3.—De la infraestructura viaria

1. La clasificación de la red viaria que, en base a criterios funcionales, se establece en el Plan General se entenderá explícitamente adaptada a la efectuada por las Normas de Coordinación en todos aquellos extremos que las mismas establecen con carácter vinculante (NCM 88 a 97).

2. Las determinaciones en materia de zonas de suelo de Reserva Viaria, junto con las limitaciones de uso que para las mismas se contienen en las Normas de Coordinación, se considerarán incluidas explícitamente en la Normativa del Plan General con el grado de vinculación dispuesto en aquellas (NCM 98 a 114).

3. En aquellos casos en que la aplicación de las determinaciones de las Normas de Coordinación en materia de Reserva Viaria pudieran afectar a aspectos de detalle de la clasificación, usos del suelo, o línea de fachada de la edificación, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan definirán el tratamiento del borde de manera que resulte compatible con lo regulado en las Normas (NCM 98 a 114).

4. En aquellos sectores de suelo urbanizable no incluidos en la fecha de entrada en vigor del Plan dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, los planes parciales que los desarrollen preverán las acciones tendentes a compatibilizar la eventual implantación de algún centro de gran atracción de desplazamientos, según la calificación de las Normas de Coordinación, con las determinaciones que al respecto se regulan en las mismas. Las mencionadas determinaciones no son del caso en el suelo urbano por encontrarse la totalidad del así calificado dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, por lo que el procedimiento de adaptación de los centros existentes en la actualidad a las Normas sólo resultará de aplicación a los que, estando en Suelo No Urbanizable, no cumplen la condición de alta accesibilidad en transporte público (NCM 115 a 120 y 125).

5. Los planes parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable residencial no contiguos al suelo urbano, así como los contiguos al mismo cuyo uso actual sea la segunda residencia, incluirán un estudio en el que se indicarán los recorridos a efectuar por los vehículos que accedan a los mismos. Dichos recorridos podrán apoyarse en elementos de la red local metropolitana y de la red municipal, y en el caso que incluyan vías urbanas deberán asegurar la preservación de sus actuales niveles de funcionalidad y seguridad vial. La ejecución de los accesos necesarios corresponderá a los promotores del Plan Parcial, dado su carácter de obra de urbanización (NCM 145 a 152).

6. Para la concesión de licencias para industrias y almacenes en Suelo No Urbanizable o en el Urbanizable antes del desarrollo del correspondiente Plan Parcial se estará, además de lo dispuesto en el título cuarto de las presentes Normas Urbanísticas, a lo que se establece en la NCM 140.

7. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios en Suelo No Urbanizable en los puntos que se indican en la NCM 175.

Art.8.4.—Del Paisaje

1. Con el fin de desarrollar las determinaciones exigidas a los Planes Generales por las Normas 40 a 48 de las NCM, se redactará, en desarrollo del presente Plan General, un Plan Especial de Protección del Paisaje, con las determinaciones exigidas en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las NCM. Por su carácter, este Plan Especial podrá, en su caso, adoptar la figura de Norma Complementaria.

2. No será preciso redactar este Plan Especial si por parte del Consell Metropolità de l'Horta se redactase un instrumento de planeamiento de contenido equivalente para la totalidad del ámbito metropolitano.

Art.8.5.—Otras determinaciones

1. Para el diseño de los «pasillos» para el tendido de redes de alta y media tensión, se tendrán en cuenta las dimensiones a las que se refiere la NCM 242.

2. Se prohíben los vertederos de basura en todo el término municipal, excepto aquellos que se enclaven en los emplazamientos que expresa-

mente señale la Corporación municipal que en ningún caso podrán situarse a manos de 2.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables. Los vertederos que no se ajusten a dichos emplazamientos serán clausurados, debiendo regenerarse los suelos afectados (NCM 277).

3. Serán incompatibles los usos docentes con cualesquiera otros usos no públicos en los solares donde se ubica tal actividad docente (NCM 285).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

D.T. Primera.—Las licencias que se soliciten para aprovechar en su totalidad la edificabilidad permitida por el presente Plan, mediante proyectos de sobreelevación o ampliación de edificios construidos durante su tramitación, se registrarán por las Normas y Ordenanzas de la edificación del planeamiento anterior en cuanto a condiciones higiénicas y funcionales de la edificación y en cuanto a voladizos, siempre que la licencia de la edificación objeto de reforma hubiese sido solicitada o concedida con posterioridad a la fecha de la suspensión cautelar de licencias adoptada con anterioridad a la exposición al público del Avance de este Plan. No obstante el peticionario podrá acogerse a las nuevas ordenanzas de edificación si fuera de su interés. Esta norma será de aplicación en relación a las solicitudes que se insten durante los dos años siguientes a la fecha de la aprobación definitiva del presente Plan.

D.T. Segunda.—En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo del presente Plan General forman parte del mismo, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme al Art. 49 de la Ley del Suelo, según la ley de trámite en vigor en el momento de acometerla, sin más limitación que el respeto a las determinaciones propias de este Plan General, en los términos regulados en el Título Segundo de su Normativa.

D.T. Tercera.—En desarrollo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

a) Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.

Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado c) en desarrollo de lo previsto por el artículo 61 de la Ley del Suelo.

b) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

— Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del inmueble.

— Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

c) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación «Fuera de Ordenación Adjetiva» debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por

el artículo 183 de la Ley del Suelo. Si la obra comportara coste superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

d) Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

— Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

— Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

— Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

— Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

— Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebasa la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

— Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al título IV de estas Normas, y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

e) Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiendo referido el plazo de provisionalidad al período durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

f) Fuera de Ordenación Diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aun cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso del local.

g) Usos fuera de ordenación:

— Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

— Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

h) Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

i) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogado en el ámbito de este término municipal el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur y aprobado por Decreto de 30 de junio de 1.966, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 2º y Disposición Transitoria 2ª, 2 de la Ley 5/86 de 19 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

Quedan igualmente derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan Comarcal.

Moncada, marzo de mil novecientos ochenta y nueve.—Por el Equipo Redactor, Vicente Corell Farinós, Joaquín Monfort Salvador, Arquitectos Directores.

ANEXO CATALOGO DE EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

El presente Catálogo se incluye como determinación complementaria al contenido normativo del presente Plan General, a tenor de lo establecido en el art. 86 del Reglamento de Planeamiento, y en desarrollo de lo estipulado en el Capítulo quinto del Título tercero de estas Normas Urbanísticas.

En el listado anexo se recogen los siguientes datos:

- Número de orden (Orden): expresa la relación ordenada de los edificios, conjuntos y elementos protegidos.
- Número de referencia (Ref): remite al número de referencia que para cada edificio se asigna en el «Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Montcada» de junio de 1986. Este documento queda incorporado al presente Plan como estudio complementario del mismo, debiendo servir de referencia en todo lo concerniente a intervenciones en edificios, conjuntos y elementos de interés histórico-artístico, arquitectónico y paisajístico en el término municipal de Moncada.
- Nivel de Protección (Nivel): expresa la asignación pormenorizada de los distintos niveles de protección previstos en las presentes Normas.
- Denominación.
- Emplazamiento.

Orden	Ref.	Nivel	Denominación	Emplazamiento
1	1	1	Mas de Cuesta	Partida El Bordellet (junto seminario)
2	2	2	Granja de San Vicent (Mas de Gustavino)	La Contienda
3	3	2	Mas de Don Pascual	
4	4	1	Mojón de Término	
5	5	2	Masía Moròder	Nordeste de San Isidro
6	6	2	Motor del Mas de Moròder	Nordeste de San Isidro
7	7	2	Masía de Les Torres	
8	8	2	Mas Blau	
9	9	2	Masía de la Marquesa	
10	10	1	Depósito de Agua de Masías	Masías
11	11	2	Mas del Plater	
12	12	2	Mas de Castellanos	
13	13	2	Masía de Sant Agustí	Palmar
14	14	2	Horno de Cal	Al oeste del barrio de Badía
15	15	2	Mas del Corretger (Villa Isabel)	Pont Sec
16	16	2	Mas del Xocolater	Barrio de Dolores
17	17	2	Molí de la Acequia de Moncada	cruce Acequia-camí de Moncada
18	19	2	Matadero	
19	20	2	Seminario	
20	21	1	Elementos de acequia	Acequia de la Mina
21	22	1	Elementos de acequia	Acequia de Moncada
22	23	2	Palacio de los Condes de Rótova	

23	24	3	Casa	Pza. Madre Francisca 1-2
24	25	2	Casa Escultor Ponsoda	Pza. Madre Francisca 3
25	26	3	Casa	Carrer Major 66-68-70
26	27	2	Casa-taller con torre	Carrer Major 56
27	28	3	Casa Abadía	Carrer Major 48
28	29	1	Templo Parroquial de Sant Jaume	Carrer Major
29	30	3	Casa	Carrer Major 44
30	31	2	Ajuntament	Carrer Major 35
31	32	3	Casa	Carrer Major 16
32	33	2	Centre Artístic Musical	Carrer Major 14
33	34	2	Banco de Valencia	Carrer Major 10
34	35	3	Bodega Taroncher	Carrer Major 2
35	36	2	Casa	Carrer Major 9
36	37	2	Casa	Carrer Major 5
37	38	2	Casas	Carrer 2 de Maig 11-13
38	39	1	Casa gòtica	Isabel la Católica 1
39	40	2	Villa Doloretas	Isabel la Católica 7
40	41	1	Convento Franciscanas	Isabel la Católica 4 y Salvador Giner 3
41	42	2	Casa	Carrer de les Barreres 20
42	43	2	Casa (antiguo Correos)	Carrer de les Barreres 28
43	44	2	Casa	Carrer de les Barreres 9
44	45	2	Casa	Carrer de les Barreres 23
45	46	2	Casas	Carrer de les Barreres 56-58
46	47	2	Casas	Carrer de les Barreres 60 a 66
47	48	1	Casa exenta	Carrer de les Barreres 68
48	49	2	Casa dels Gavarrots	Carrer de la Corbella 26
49	51	3	Edificio de viviendas	Secretari Molins 1
50	52	3	Casa	Secretari Molins 32
51	53	2	Casa	Carrer Pintor Sorolla
52	54	2	Casa	Carrer Pintor Sorolla
53	56	2	Antigua tienda «El Siglo»	Carrer Pintor Sorolla 39
54	57	2	Casa	Carrer Pintor Sorolla 43
55	58	2	Casa	Carrer Pintor Sorolla 45-47
56	59	2	Casa con torre	Carrer Pintor Sorolla 49
57	60	1	Antiguo mercado	Plaza del Maestro Palau
58	61	2	Farmacia	Plaza del Maestro Palau
59	62	2	Casa con torre	Plaza del Maestro Palau 3-4
60	63	2	Dos casas en esquina	Plaza del Maestro Palau 9-10
61	66	3	Casa	Carrer Algemesí 10-12
62	67	3	Casa	Carrer Dr. Moliner 6
63	68	3	Casa	Carrer Dr. Moliner 8
64	69	3	Casa	Carrer Dr. Moliner 16
65	70	3	Casa	Carrer Dr. Moliner 25
66	73	2	Casa	Carrer Sant Roc 69
67	74	2	Casa	Carrer Sant Roc 67
68	76	3	Casa	Carrer Sant Roc 25
69	77	3	Casa	Carrer Sant Roc 13
70	78	3	Casa	Carrer del Negre 12
71	79	3	Casa	Carrer del Negre 16
72	80	3	Casa	Carrer del Negre 30
73	81	3	Casa	Carrer del Negre 11-13
74	82	2	Casas	Carrer del Negre 23-25
75	85	2	Casa	Plaza Creu de Quintana 2
76	86	3	Casa	Plaza Creu de Quintana 3
77	87	2	Casa	Plaza Creu de Quintana 6
78	88	3	Casas	Carrer Quart 22 a 28
79	89	3	Casas	Carrer Quart 36-38
80	90	3	Casa	Carrer Roger de Llúria 19
81	91	3	Casa	Carrer Roger de Llúria 21
82	94	2	Fábrica Garín	Carrer Ramón de Villarroya
83	95	1	Ermite de Santa Bárbara	
84	97	1	Depósito aguas potables Moncada	Carrer Laureado Juan Devís 30

85.....98.....2.....	Grupo Escolar Blasco Ibáñez	Carrer Lluís Vives
86.....99.....3.....	Hogar del Jubilado.....	Carrer Lluís Vives 13
87.....100.....2.....	Casa Comuna.....	Avda. Germanies
88.....101.....2.....	Hort de Sant Agustí.....	Avda. Germanies
89.....102.....3.....	Casa de les tres plantes.....	Carrer M. Benlliure 15
90.....104.....2.....	Fàbrica TYCESA.....	Avda. 9 de Octubre
91.....105.....3.....	Antiguo Cine Ideal Rosales.....	Avda. 9 de Octubre 43
92.....111.....3.....	Casa.....	Carrer Salvador Giner 6
93.....112.....3.....	Casa.....	Carrer Salvador Giner 18
94.....114.....3.....	Dos Casas.....	Carrer de les Barreres 30-32
95.....115.....3.....	Casa.....	Carrer de les Barreres 21
96.....118.....3.....	Casa.....	Carrer de les Barreres 53
97.....119.....3.....	Casa.....	Carrer de les Barreres 55
98.....120.....3.....	Casa.....	Carrer de les Barreres 57
99.....123.....3.....	Casas.....	Carrer de la Corbella 30-32
100.....125.....3.....	Casa.....	Carrer Secretari Molins 26
101.....126.....3.....	Casa.....	Carrer Secretari Molins 28
102.....127.....3.....	Casa.....	Carrer Secretari Molins 9-11
103.....128.....3.....	Casa.....	Carrer Pintor Sorolla 15
104.....130.....3.....	Casa.....	Carrer Algemesí 14
105.....131.....2.....	Casa.....	Carrer de Sant Roc 31
106.....133.....3.....	Casa.....	Carrer Sant Roc 19
107.....134.....3.....	Casa.....	Carrer Mestre Serrano 23
108.....135.....3.....	Casa.....	Carrer Mestre Serrano, esquina V. Inés
109.....136.....3.....	Casa.....	Carrer Sagunt 4, esquina Mestre Serrano
110.....137.....3.....	Casa.....	Carrer de Quart 23
111.....138.....3.....	Conjunto de casas.....	Carrer Roger de Llúria 39 a 53 y Sagunt 41
112.....142.....3.....	Casa.....	Carrer Sant Miquel 21
113.....145.....3.....	Casa.....	Carrer Lluís Vives 19
114.....146.....3.....	Casa.....	Carrer Lluís Vives 21
115.....147.....3.....	Casa.....	Carrer Lluís Vives 31
116.....150.....3.....	Casa.....	Carrer Sant Jaume 21
117.....155.....3.....	Casas.....	Carrer M. Benlliure 11-13
118.....158.....	Cementeri.....	Camí del Cementeri
119.....159.....	San Isidre de Benagèver.....	Carretera Náquera

DOCUMENTO Nº 2

Modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Moncada Art.4.18.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Dotacional de Infraestructuras (Din.1, Din.2, Din.3, Din.4 y Din.5), o el Dotacional de Comunicaciones (dcm), según la infraestructura de que se trate.

2. El régimen de usos vendrá regulado por la legislación sectorial y específica aplicable en cada caso. No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente. No obstante en las bandas laterales de los Sistemas Generales viarios GRV, en Suelo No Urbanizable, se podrán disponer, como instalaciones de interés social, estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas:

— PA (Protección agrícola).

— PM (Protección del medio rústico).

— PI-1 (Protección y reserva de la red viaria).

respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras y lo que se establece en las NCM 98 y siguientes.

b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 2.000 m². La superficie cubierta no cerrada no será superior a 300 m², y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 m. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado, engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 150 m², y con una altura total máxima de 4'50 m.

c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras cuando se instalen en una carretera cuya intensidad en día medio sea superior a 10.000 vehículos.

d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan, una distancia mínima que se determinará, en función de la intensidad de circulación, en las Ordenanzas municipales correspondientes, en tanto no se aprueben dichas Ordenanzas, la distancia citada no será inferior a 200 m.

f) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente (RD Ley 4/1988 de 24 de junio o norma equivalente).

25205

S'hi insereix tot allò que determina l'Excm. Sr. Governador Civil i totes les disposicions oficials d'interès general que es publiquen al «BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO».

Suscripciones	Año	8.000 ptes.
	Semestre	5.000 ptes.
	Trimestre	3.000 ptes.

VENTA D'EXEMPLARS

Número solt

50 ptes.

INSERCIIONS: Anuncis sol·licitats per particulars, organismes oficials, sindicats i agrupacions de contribuents, per línia o fracció

220 ptes.

Anuncis que afecten els ajuntaments, per línia o fracció

120 ptes.

Les línies s'amiden pel total de l'espai que ocupa l'anunci.

ADMINISTRACIÓ: Corona, 36 (Beneficència)
46003 València. Telèfons 331 12 53 i 331 12 06

IMPRESA: Polígono Industrial Fuente del Jarro (Paterna), carrer Ciutat de Lliria, 53. Telèfons 132 33 61 i 132 33 00

Depòsit legal: V. 1-1958

Se inserta cuanto el Excmo. Sr. Gobernador Civil determina y además cuantas disposiciones de interés general se publiquen en el «BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO».

Suscripciones	Año	8.000 ptas.
	Semestre	5.000 ptas.
	Trimestre	3.000 ptas.

VENTA DE EJEMPLARES

Número suelto

50 ptas.

INSERCIIONES: Anuncios instados por particulares, organismos oficiales, sindicatos y agrupaciones de contribuyentes, por línea o fracción

220 ptas.

Anuncios que afectan a los ayuntamientos, por línea o fracción

120 ptas.

Las líneas se miden por el total del espacio que ocupe el anuncio.

ADMINISTRACION: Corona, 36 (Beneficencia)
46003 Valencia. Teléfonos 331 12 53 y 331 12 06

IMPRESA: Polígono Industrial Fuente del Jarro (Paterna), calle Ciudad de Lliria, 53. Teléfonos 132 33 61 y 132 33 00

Depósito legal: V. 1-1958